JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En San Pedro, a día 9 de Febrero de 2008 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 %**
Sr. Leonardo Fuster y Sra. Ivonne Virgen, Bl.4-4, G.25, Trastero 19	0,97%
Sr. Peter Harrison, Bl. 7-1, G.38, Trastero 39	1,214%
Sr. Shamil Naoum, Bl.7-3, G.46, Trastero 37	1,094%
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. Mohamed Lotfy y Sra. Mercedes GómezB.9-4,G.53, Trastero 49, 50 y 55	1,317%
Sra. Jannette Woodhouse y Sra. Lynn Jackson, Bl.9-6, G.51,Trastero 54	1,16%
Sr. William Rees Bl.10-1,G.55,Trastero 57	1,027%
Sr. Álvaro Gómez-Ballestero, Bl.10-2, G.75, Trastero 62	1,04%
Sr. José León Delgado, Bl.11-2, G.61	0,935%
Sr. José Luis Martín Ramos, Bl.11-3, G.62, Trastero 61	1,083%
Sr. Ramón Rodríguez y Sra. Mª Angustias Blanco, Bl.12-4, G.64, Trastero 68	1,069%
Sr. José Castellano, Bl.13-3, G.63 y 93, Trastero 75	1,020%
Sr. José Navas y Sra. Rosa Galeote, Bl.13-4,G.68, Trastero 76	1,156%
Sr. Francis Whelan y Sra. Nicola Smyth, Bl.13-5, G.79, Trastero 79	0,995%
Sr. Pablo Jesús García Sánchez-Pardo Bl.14-4,G.91,Trastero 81	0,9719%
Sr. Stephen MacKenzie y Sra. Selena Brady Bl.15-1, G.88, Trastero 84	1,267%
Sr. Daniel Bóveda y Sr. SamuelTejada, Bl.15-4,G.87, Trastero 82	1,106%

Habisben Services, Administrador representado por Ana Muñoz

TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES 19,4009%

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**

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

Sr. Graham Francis Bowden, Bl.3-4, G.10	1,0353%
Sr. Ole Hansen y Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, Trastero 25	1,2451%
Sr. y Sra. Cornes, Bl.6-4, G.36, Trastero 38	1,2131%
Sr. Svein Skarland y Sra. Synnove Bertine, Bl.9-1, G.54	0,88%
Sr. Alan Harris y Sra. Susan Harris, Bl.9-2, G.76, Trastero 52	1,336%
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%
Sr. Andrew Jackson y Karen Millard, Bl.10-6, G.56, Trastero 60	0,98%
Sr. y Sra. Bradley, Bl.11-1, G.72, Trastero 63	1,276%
Sr. y Sra. Stuart, Bl.11-4, G.73, Trastero 64	0,978%
Sr. y Sra. Cook, Bl.11-5, G.60, Trastero 65	1,166%
Sres. Cane, Bl.13-6, G.78, Trastero 74	1,133%
Srta. Renata Kollanyi, Bl.14-6, G.90, Trastero 80	0,971%

TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO SR. REES 14,1195%

- Srta. Nicola Vieira, representa al siguiente propietario:

Sr. y Sra. Ayres, Bl.8-3,G.43, Trastero 45 1,261%

TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO SRTA. VIEIRA 1,261%

- Sr. Pablo García, representa al siguiente propietario:

Sr. y Sra. Mackay, Bl.14-2,G.89, Trastero 78 0,968%

TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO SR.GARCÍA 0,968%

- Sr. Stephen Mackenzie, representa al siguiente propietario:

Sr. David Barrington y Sra. Ann-Marie Jefferys, Bl.15-2,G.83, Trastero 83 1,161%

TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO SR. MACKENZIE 1,161%

- Srta. Ana Muñoz representa a los siguientes propietarios:

Sr. Ralph Bodenehr, Bl.4-5, G.15, Trastero 24 1,165%
Sr. Thomas Clifford Kirk, Bl.5-6, G.21, Trastero 29 1,143%
Sr. Sergio García y Sra. Mónica Herrero, Bl.6-5, G.33, Trastero 36 1,014%
Srta. Pilar Varó, Bl.13-2, G.92 1,198%

TOTAL DE COEFICINETES DE VOTOS REPRESENTADO SRTA.MUÑOZ 4,52%

TOTAL COEFICIENTES DE VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS…….41,4304%

AGENDA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2007.
3. Elección del Presidente y vicepresidente para el ejercicio 2008
4. Elección del Administrador para el ejercicio 2008
5. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2008 a 31 de Diciembre 2008.
6. Aprobación de lista de deudores y acciones a tomar contra ellos.
7. Aprobación de un interés de demora del 20% contra los morosos a la fecha del vencimiento de cada recibo.
8. Fecha para la próxima Junta General Ordinaria.
9. Autorización de las obras y reformas existentes y aprobación de las futuras.
10. Aprobación presupuesto para entrega del correo en la propia Comunidad e instalación de buzones.
11. Aprobación presupuesto para colocación de gresite y llagueado de de toda la piscina de la Fase II.
12. Aprobación presupuesto colocación bordillos embellecedores en los pasillos de toda la comunidad y piscina Fase II.
13. Aprobación de normas internas de convivencia de la Comunidad Problemática con los inquilinos. Compromiso de los propietarios de las viviendas.
14. Evolución de los trabajos realizados en la Comunidad por Taylor Woodrow dentro del período de garantía.
15. Ruegos y Preguntas.

1. INFORME DEL PRESIDENTE

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

Explica que este primer año de su cargo, ha sido complicado de llevar esta comunidad, en la cual han sucedido una serie de acontecimientos, como el cierre de la piscina por una rotura, y diferentes incidencias que se verán en los puntos posteriores.

2. PRESENTACIÓN Y APROBACION DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO DEL 2007

Ana Muñoz, como administradora, toma el turno de palabra:

Se ha enviado junto con la convocatoria una comparativa del Presupuesto 2007 y el gasto real, la cual les detallo a continuación:

El presupuesto del 2007 era de 185.307,64€ y nos hemos excedido en 3.552,93€, esto significa que hemos tenido un déficit por esta cantidad.
Al mismo tiempo ha habido una serie de gastos extraordinarios, como la rotura del bajante, reparación del filtro de la piscina de la Fase II, carteles de la piscina de la Fase II, etc… Esto ha ocasionado un déficit extra de 21.477,09€

Esto quiere decir que el déficit que existe al final del 2007 es de 25.030,02€:

3.552,93€ + 21.477,09€ = 25.030,02€

Pero esta cantidad se ve reducida por el superávit que se registró en el 2006 al cierre del ejercicio y que se dejó como fondo de reserva para el 2007, así quedaría:

25.030,02€ - 9.141,78€ (superávit 2006) = 15.888,24€

Asimismo, a esta cantidad habría que deducirle también el pago que de la cantidad total del arreglo de la piscina pagó la empresa de jardinería “Mediterráneo Garden”, un tercio del total del gasto:

15.888,24€ - 5.405,60€ (1/3 del gasto del arreglo filtro piscina Fase II) = 10.482,64€

Los **10.482,64€** sería el déficit real que habría en la comunidad al cierre del ejercicio 2007, esto corresponde principalmente al arreglo de la piscina, ya que, la cantidad soportada por la comunidad ha sido de 5.405,60€ como primer pago y 5.405,60€ como préstamo que tenemos que devolver a Taylor Woodrow, según se acordó en la pasada Junta Extraordinaria.

Propongo en esta Junta que se gire una derrama extraordinaria para hacer frente a este déficit, ya que, en caso contrario se iría arrastrando durante el año 2008 y no se podría operar con normalidad.

Esta cantidad se giraría en un único recibo. La cantidad iría en función del coeficiente pero si dividimos los 10.482,64€ entre los 90 apartamentos, daría una cuota única de unos 115 euros aproximado para cada apartamento, pero les recuerdo que se hará el cálculo en base al coeficiente.

Se procede a la votación para la aprobación de las cuentas del 2007.

Aprobado por unanimidad.

A continuación se procede a la votación para la emisión de una derrama extra el 1 de marzo de 2008 para hacer frente al déficit de 10.482,64€.

Aprobado por unanimidad.

3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE PARA EL EJERCICIO 2008.

El Sr. Rees actual presidente, pregunta a los asistentes si hay algún candidato para el puesto de Presidente para este año. La mayoría de los asistentes proponen que sea él nuevamente, que ha hecho un excelente trabajo.
El Sr. Rees acepta el cargo y da las gracias a Nicola y a Daniel, por su enorme ayuda e interés en la comunidad y a Ana porque desempeña un excelente trabajo y nos podemos sentir afortunados de tenerla.

Por parte de los asistentes se les pide al Presidente y a los Vice-Presidentes que renueven sus cargos un año más.

Por tanto, se presentan como candidatos los siguientes propietarios:

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

Tras la votación unánime quedan re-elegidos los siguientes cargos:

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

Aplausos entre los asistentes

4. ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA EL 2008.

Ana Muñoz pregunta a los asistentes si hay alguna candidatura para nuevo administrador, ella presenta la suya en nombre de Habisben Services, S.L.L.

Tras la votación, se aprueba por unanimidad que durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008, Habisben Services, S.L.L. sea el administrador de la Comunidad.

5. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008.

Ana Muñoz, hace la presentación del criterio seguido para la elaboración del presupuesto para el 2008:

El presupuesto operativo que se presenta para el 2008 es de **182.421,31€.** Esto representa una reducción con respecto al presupuesto del 2007 del 1,6%. Hemos incrementado este presupuesto con un fondo de reserva extra para cubrir los posibles gastos extraordinarios que en la comunidad se puedan producir, así como, la morosidad o demora en el pago de las cuotas de comunidad por parte de algún-os propietario-s.

En definitiva, el presupuesto total para el 2008 contempla tan sólo un incremento del 3% al sumarle el fondo extra de reserva, con respecto al año anterior, que no es tan siquiera el IPC para este año que es de un 4,5%.

Como comprobarán algunas partidas han presentado una mayor reducción que otras, la jardinería por ejemplo, ya que, en el 2007 durante los primeros cuatro meses del año había 3 jardineros en

la comunidad. También se ha reducido ligeramente la partida de limpieza, debido a que, a mediados del año pasado encontramos una empresa que nos mejoraba el precio.

La administración también se redujo considerablemente en este año, ya que, en los primeros meses del 2007 los honorarios del administrador eran más elevados. Se ha mantenido el precio que se había establecido en el 2007 posterior a Abril, con un incremento de tan sólo el 4%.

En este año 2008, el incremento mayor sería el mantenimiento de las piscinas, ya que, la empresa de jardinería ya no se encargaría de esta función, se conserva la misma empresa de mantenimiento de jardines, pero se ha contratado a otra con personal cualificado para su buen funcionamiento. En esta cantidad de 10.100€ se incluye el mantenimiento y los productos para su cuidado, tales como cloro, ph, anti-algas.

El precio de la jardinería se ha incrementado con respecto año 2007 en un 6%.

Sobre la partida de electricidad, aunque en el 2007 se haya excedido del presupuesto, en este año esta cantidad se ha mantenido similar a la presupuestada en el año anterior. Se está intentado una política de mayo ahorro. Se han cambiado la mayoría de las lámparas de la comunidad por unas de ahorro de energía, y se ha reducido y controlado el tiempo de alumbrado exterior, así como, de funcionamiento de las bombas de las piscinas. Se espera no superar esta cantidad.

También se está llevando a cabo la misma política de ahorro para el consumo de agua, se está intentando restringir el riego en épocas de mayor humedad e intentar detectar en la comunidad cualquier tipo de fuga, por lo que rogamos a todos los residentes que si observan alguna, lo avisen a la oficina del administrador.

Por tanto, creemos que el presupuesto para el 2008, es bastante real, si tomamos como referencia el año anterior.

Así mismo, se presenta un presupuesto, en el anexo que se les entregó en la reunión, para una partida extra de plantas, les enseño el presupuesto presentado por la empresa de jardinería con las zonas donde se encuentran más despobladas. O que se han ido perdiendo plantas con el tiempo. El presupuesto sería de 3.578€ y con esto mucha de las vallas, pasillos, piscinas… quedarían muy mejoradas.
Se pretende que cada año se pueda incrementar el presupuesto con una partida para plantas y así tener un precioso jardín en el futuro.

Esta cantidad incrementaría el presupuesto, siendo la cantidad final de **194.686,04€**

En el caso de aprobarse, esto supondría que se ha incrementado el presupuesto del 2008 en un 4% aproximadamente, con respecto al año 2007. Lo que supondría una subida del mismo coeficiente en sus cuotas, que realmente se podría considerar como la subida normal del IPC que se aplica cada año.

Tras finalizar la presentación, Ana Muñoz pregunta a los asistentes si tiene alguna pregunta.

Un propietario propone que se reduzca más el horario del alumbrado de la piscina, hasta ahora están encendidas las luces hasta las 12 de la noche, se decide que hasta que no sea temporada de baño, se reduzca hasta las 10 de la noche.

Se procede a la votación del presupuesto para el 2008 y queda aprobado por unanimidad en la cantidad de 194.686,04€. El próximo mes de Abril 08 se enviará la cuota del segundo trimestre, ya con el nuevo presupuesto y el ajuste del primer trimestre.

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

Ana Muñoz comenta a los asistentes que todos los propietarios recibieron una serie de documentos entre los que constaba la "**Lista de deudores**" de la comunidad Los Eucaliptos hasta el 31 de Diciembre de 2007, siendo el importe total en la lista de deudores 8.642,88€. A la fecha de la Junta, la lista de morosos se había reducido a la cantidad de 8.113,90€. Eva Benavides abonó su deuda antes de esta reunión.

Tras la votación, se aprueba unánimemente la Lista de deudores por importe de **8.113,90€** a 31 de diciembre de 2007 y se le autoriza al Presidente y al abogado el otorgamiento de poderes notarios para las reclamaciones legales de las deudas.

7. APROBACIÓN DE UN INTERÉS DE DEMORA DEL 20% CONTRA LOS MOROSOS A FECHA DE VENCIMIENTO.

Ana Muñoz expone lo siguiente:

Según 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**……"

Esto sería aproximadamente un 15% al vencimiento de cada mes.

Aquí se propone que al tratarse de un recibo trimestral sea cargado el interés al vencimiento del mismo y que éste sea del 20%.

Algunos propietarios proponen que sea del 50%, pero la Administradora informa que ha de respetarse lo que establecen los estatutos, o en este caso, lo que figura en el punto del orden del día, y aquí se dice que sea el 20%. En futuras reuniones se podrá modificar éste siempre y cuando se incluya en el orden del día.

El interés sería aplicado durante el mes siguiente al vencimiento del recibo, por ejemplo:

Cuota enero-marzo -------- Interés se aplicará en abril
Cuota abril-junio---------- Interés se aplicará en julio
Cuota julio-septiembre----- Interés se aplicará en octubre
Cuota octubre-diciembre—Interés se aplicará en enero.

Por parte de algún asistente, se pide que se sea más flexible con el período límite, a veces por problemas económicos o simplemente por encontrarse fuera, se puede pasar algún plazo.
Desde la administración se dice que en ese caso se estudiará la situación del afectado y se podría quitar ese interés.

Algunos propietarios comentan que tienen 3 meses para pagar su recibo y que no tendría ningún propietario que tener problemas para pagar a tiempo, eso se puede aplicar más bien a aquellos que no tengan intenciones de pagar

Tras la votación, se aprueba por unanimidad que se le cargue el 20% de interés de demora a todos aquellos propietarios que al vencimiento del recibo no estén al corriente.

8. FECHA PARA LA PRÓXIMA JUNTA GENERAL

Por parte de la administradora se propone que se celebre el primer sábado del mes de Febrero la Junta General Anual, que sería el 7 de febrero de 2009 a las 10.30h en primera convocatoria y a las 11.00 horas en segunda.

Aprobado por unanimidad.

9. AUTORIZACIÓN DE LAS OBRAS Y REFORMAS EXISTENTES Y APROBACIÓN DE LAS FUTURAS.

El motivo de este punto del orden del día es principalmente la construcción en varios de los áticos de la Fase II, de pérgolas con techados.

El artículo 5 de los Estatutos establece el Régimen de los elementos comunes o de uso común y en el apartado de Elementos comunes de uso privativo establece que serán elementos comunes de uso privativo, la zona ajardinada de las viviendas con las normas establecidas y los áticos o apartamentos superiores, estableciéndose, en todos los casos, la prohibición de alterar su estado original.

Así mismo el artículo 10, en el punto 3, es preciso previo consentimiento de la Junta cualquier actuación que se realice en los elementos comunes.

Se han instalado algunas pérgolas en los áticos de la comunidad, respetando la estética ya existente, tanto en la urbanización como en el proyecto, se adjunta un plano de la fachada de la comunidad donde se puede apreciar el modelo, éstas están sin cerramiento superior, ni lateral, ni frontal, lo cual está permitido. Tan sólo se permite la colocación en las terrazas y solariums de toldos, del mismo color y modelo que los ya existentes. Si desean colocar uno han de solicitarlo a Toldos Tapia, el proveedor, el modelo con aluminio blanco dependiendo del tipo de toldo si manual o automático y la referencia del color BERNA 2041, y comunicarlo al Presidente o al administrador de la comunidad.

El Sr. Bodehner, propietario del apartamento 5 en el bloque 4, fue avisado por escrito por parte de la comunidad que tenía que parar los trabajos en su terraza, ya que, no tenía permiso de la comunidad y a parte, los trabajos que se estaban realizando no se correspondía a las pérgolas ya existentes.

El presidente, administrador, Sr. Bodehner y el Sr. Kirk se reunieron, para intentar solucionar el tema de la manera más amigable posible.

Ninguno de estos dos propietarios ha podido asistir a esta reunión y me han pedido que en su nombre les lea lo siguiente:

Carta del Sr. Bodenehr:

1. Como persona jubilada que soy me compré este apartamento con la intención de pasar la mayor parte del año, y no como inversión o para alquilarlo.

2. Opté por un ático (pagando su correspondiente incremento en el precio), para disfrutar de su terraza. Realmente no se puede usar sin un tipo de protección del sol y la lluvia. La existencia de un gran número de pérgolas en los Arqueros confirma esta lógica.

A parte de dar una cierta privacidad, especialmente en nuestro caso por las promociones que se están terminando en el acceso norte de la carretera de Los Eucaliptos.

3. En una ocasión en una de mis visitas antes de la compra del apartamento, le pregunté a uno de los representantes de Taylor Woodrow, Francisco Tanti, sobre la existencia de algún tipo de restricción con respecto a la instalación de una pérgola en el techo de la terraza. El Sr. Tanti, me dijo que no había ningún tipo de restricción en tanto no se tocara la estructura del edificio.
Si miramos las pérgolas instaladas en los Arqueros, en general y en Los Eucaliptos en particular, no tenía razón para dudar del comentario del Sr. Tanti.
Descubrí que el mismo comentario fue hecho a mi vecino el Sr. Thomas Kirk.
He hablado con el Sr. Tanti y ahora él niega haber hecho estos comentarios. Su actitud, como representante de Taylor Woodrow, me parece deplorable y bastante triste. Entiendo que las tácticas de ventas no deberían de traspasar lo establecido en la ética de los negocios.

4. La pérgola que yo he construido no toca la estructura del edificio y no perjudica la vista de ningún vecino de la comunidad y su apariencia se encuentra perfectamente integrada dentro de la vista general del residencial.

5. Si hubiese conocido este tipo de restricciones antes de la adquisición del apartamento, definitivamente no hubiese comprado la propiedad a Taylor Woodrow.

Les doy las gracias por su amable cooperación y espero verles pronto.

Mis mejores deseos

Ralph Bodenehr
Los Eucaliptos 4-5

El Sr. Kirk me envió también sus comentarios que deseaba que se tuviesen en cuenta en esta reunión.

Antes de la adquisición de su vivienda se dieron cuenta que la terraza de su ático carecía de privacidad y podían ser vistos por vecinos que se encontraran en apartamentos en un nivel superior al suyo. Preguntaron al vendedor de Taylor Woodrow, Sr. Tanti y éste les dijo que se podía instalar la pérgola con techado siempre que no se tocase la estructura del edificio, lo mismo que al Sr. Bodenehr.

Confiaron en el comentario del Sr. Tanti y como no recibieron la copia de los estatutos hasta después de la construcción de la pérgola, no se dieron cuenta que tenían que haber solicitado un permiso a la comunidad antes de hacer los trabajos. Es muy triste la postura tomada por Taylor Woodrow negando los comentarios que hizo el Sr. Tanti.

Los materiales que se han utilizado son la madera local y una fibra muy ligera.

Su intención es utilizar este apartamento como residencia, ya que, está retirado y por supuesto disfrutar de su terraza, y para ello era requisito imprescindible poder protegerse del sol y la lluvia, y sobre todo, por tener un poco de privacidad, de ahí el principal motivo de la construcción de ésta pérgola.

No pretende ignorar los estatutos de la comunidad y entiende perfectamente la postura de la comunidad, ya qué, él mismo es parte integrante de ella. Pero espero y deseo que se pueda llegar a un acuerdo favorable para todas las partes. Muchas gracias de antemano.

Sr. Kirk.

El señor Rees recibió tras la reunión mantenida con Taylor Woodrow y estos dos propietarios una carta por parte de la promotora, la cual lee a continuación:

Le escribo en referencia a la colocación de una pérgola por parte del Sr. Bodenehr en su vivienda B4-5 en el Residencial Los Eucaliptos.
Le informo de que Taylor Woodrow, como promotor de Los Eucaliptos no dio nunca una autorización verbal ni por escrito para la realización de este elemento ornamental en el solarium de su vivienda.
Los Estatutos de la Comunidad de cualquier residencia son muy taxativos al indicar que cualquier alteración del edificio debe contar con la presentación de un proyecto a la Comunidad y a su aprobación correspondiente. Nunca antes un propietario puede ejecutar una obra sin contar con esta autorización formal de la Comunidad. Por lo que la decisión de ejecutar la pérgola es exclusiva responsabilidad del propietario y nunca de la empresa promotora que no tiene autoridad sobre este tipo de asuntos.
Como cualquier propietario el Sr. Bodenehr recibió copia de los estatutos en el momento de la firma de la escritura cuando la Comunidad llevaba un año ya constituida y en pleno funcionamiento.
Es por ello, que Taylor Woodrow en este tema sólo es otro propietario más y que apoya a la Comunidad en lo que decida mayoritariamente sobre este asunto.

Atentamente,

Ignacio Oslé
Director Regional

Tras la lectura de los comentarios de estos propietarios por parte de la administradora, y de la respuesta de la promotora, algunos asistentes están a favor de que se le notifique a estos vecinos que a la mayor brevedad se instaure el estado original de las terrazas y si lo desean pidan autorización a la comunidad con la presentación de un proyecto y unas garantías de seguridad, que no se supere el peso y que no pueda perjudicar la estructura del edificio.

Al existir diferentes opiniones al respecto, se decide someter a votación los pasos a seguir en este caso:

Envío del acta a los propietarios, notificación a estos vecinos de la situación en la que se encuentran las obras en las terrazas y que las devuelvan a su estado original, o que para el caso que deseen poner pérgolas que sean éstas del mismo modelo a las ya existentes en la comunidad.
Posteriormente si no se procede, se tomarían las acciones legales en contra de ellos.

Se procede a la votación y por mayoría de los asistentes y representados se aprueban las medidas enumeradas anteriormente.

La mayoría de los asistentes entienden la postura de estos vecinos y no pretenden que se considere algo en contra de ellos, pero tienen que velar por los intereses y no se puede permitir que en la comunidad cada propietario haga lo que le parezca sin previa autorización. Y no ven justo que se les permita a ellos y a próximos vecinos que quieran realizar sus obras, se les prohíba.

10. APROBACIÓN PRESUPUESTO PARA ENTREGA DEL CORREO EN LA PROPIA COMUNIDAD E INSTALACIÓN DE BUZONES.

Ana Muñoz explica a los asistentes que recibió una solicitud de uno de los vecinos que se incluyera en el orden del día la entrega del correo en propia comunidad.

La empresa de correos no hace entrega en urbanizaciones que estén fuera del casco urbano, por ello, desde esta administración se ofrece el servicio de recogida tres veces por semana del correo de los vecinos de la comunidad y entrega en la oficina del administrador, ubicada en la casa club de Los Arqueros.

Cada propietario puede retirarlo dentro de nuestro horario que es de 9 de la mañana a 3 de la tarde.
Se da asimismo la facilidad a todos aquellos propietarios que pasen dentro del horario de oficina que es hasta las 17.30 horas aunque estemos cerrado al público.

Hemos pedido un presupuesto para la construcción de buzones, ya que, no existen en la comunidad, éstos deberían de ser hechos de obra en un habitáculo de hormigón con el frontal metálico y el tejado hecho con tejas, para que tenga un aspecto más adecuado al entorno.

El coste aproximado es de 11.000€, si bien, en el caso de aprobarse se intentarían obtener presupuestos más económicos, o que se decidiese hacerse sin tejas, que también abarataría el coste.

Además habría que prever el contratar a una persona para que viniese tres días en semana de la oficina de la administración a entregar el correo en propia comunidad, y este coste sería de unos 350€ aproximadamente mensual.

Se procede a la votación y no se aprueba la instalación de buzones ni la entrega del correo en propia comunidad.

11. APROBACIÓN PRESUPUESTO PARA COLOACIÓN DE GRESITE Y LLAGUEADO DE TODA LA PISCINA DE LA FASE II.

Ana Muñoz comenta a los asistentes que debido a la avería que sufrimos el verano pasado en la piscina de la Fase II, ésta sufrió la pérdida de bastante agua y permaneció durante un período de un mes sin agua a la mitad de su nivel, esto en la época que se produjo de mucho calor, ha provocado que parte del llagueado se vaya perdiendo y que muchas piezas de gresite se hayan caído.
A parte de quedar mal de apariencia, puede ser peligroso si alguien se corta con unos de estos huecos donde antes estaba la pieza de gresite. Otro tema es que al tener pequeños orificios en el llagueado, el producto de piscina (Ph, cloro…) que se consume es mayor que en la piscina de la otra fase.

Se ha pedido un presupuesto, para la puesta a punto de esta piscina, hay que considerar que este tipo de mantenimiento sería conveniente realizarlo en las piscinas cada cinco años máximo para garantizar el buen funcionamiento de la piscina y la claridad del agua. Se trata de un trabajo de mantenimiento pero en este caso por las circunstancias del incidente del año anterior tendría que adelantarse.

La cantidad aproximada en la que saldría este trabajo sería de 2.800€ y en caso de aprobarse tendría que mantenerse cerrada la piscina durante al menos un mes, por lo que se aconseja que se haga en invierno.

Tras la presentación algunos asistentes preguntan el porque tiene que hacerse cargo la comunidad de un gasto extra por un problema ocasionado por la rotura del filtro y del cual no fue responsable la comunidad, todos estos son gastos que se han derivado de ese problema.

Algún propietario insiste en que le sea reclamado a la promotora pero la administradora le responde que hasta que no se averigüe la responsabilidad no se puede reclamar nada.
En el caso de que se decida esperar hasta que se resuelva que empresa fue la causante del daño y se inicien las acciones contra ella, habría que convocar una junta extraordinaria y exponer todo esto y si se procede al arreglo para este invierno o no adelantándolo la comunidad.

Los asistentes están de acuerdo y se decide esperar hasta obtener el resultado del último informe pericial.

12. APROBACIÓN PRESUPUESTO COLACIÓN BORDILLOS EMBELLECEDORES EN LOS PASILLOS DE TODA LA COMUNIDAD Y PISCINA FASE II.

La administradora explica a los asistentes que este punto se incluye en el orden del día por la problemática que tenemos en la comunidad cuando llueve, al estar los jardines al mismo nivel que los pasillos, cuando la lluvia es fuerte, parte de la tierra es arrastrada hasta los pasillos y a veces hasta la entrada de los portales.
El suelo de barro de los pasillos se oscurece creándose el moho típico de las zonas húmedas.
Nuestros jardineros con una máquina de agua a presión limpian estas zonas pero se está intentando que la promotora solucione el problema, hasta la fecha no ha sido así, por eso se ha estudiado la posibilidad de que sea la comunidad la que arregle este problema.

Los muros de las laderas, sobre todo, el de la fase II, a la altura del bloque 1 al 4, son bajos y no pueden retener el agua que arrastra, arena y piedras, se acumula en balsas frente al bloque y esto puede tener peligro de caída para cualquier persona que pase por ahí, al quedar todo el lodo.

Se han pedido diferentes presupuestos uno para subir los muros, otro para los bordillos. Aún estamos en espera de que se finalicen los trabajos por parte de la promotora de todas las incidencias que hemos ido observando en este período.

Los asistentes opinan que de momento habría que intentar con mayor presión hacia la promotora que subsanen este tipo de incidencias por considerar que se debían haber previsto en el proyecto.

Se pospone hasta nueva junta la colocación de bordillos y subida del muro en la comunidad hasta ver si la promotora puede hacerlo.

13. APROBACIÓN DE NORMAS INTERNAS DE CONVIVENCIA DE LA COMUNIDAD. PROBLEMÁTICA CON LOS INQUILINOS. COMPROMISO DE LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS.

Junto con la agenda se ha enviado un anexo con las normas de convivencia para nuestra comunidad, explica la administradora.

Estas normas están recogidas en los estatutos en el reglamento interno de la comunidad, que todos los propietarios aceptaron en el momento de la compra de su vivienda.

El incumplimiento de los estatutos o normas internas está sancionado con una multa que oscila entre los 30 a los 600 euros, según la importancia de cada caso. Esto está recogido en el artículo 22 de las normas de régimen interno.

Se ha intentado hacer un resumen de los principales puntos que pueden crear conflicto en la comunidad, como pueden ser los siguientes:

- El tema de los ruidos en horas de descanso.

- Los daños que puedan causar en zonas comunes por vandalismo, sobre todo, en época de vacaciones con los inquilinos. Me gustaría recordarles que cualquier daño causado a un elemento de la comunidad por un inquilino, el responsable será el propietario de la vivienda. Se le aconseja que cuando alquilen sus viviendas, le entreguen una copia de estas normas internas.
- Otra problemática de la cu a los nos ha llegado muchas quejas, son los animales domésticos, algunos propietarios de perros, los dejan suelto por la comunidad, y éstos hacen sus necesidades por las zonas comunes. Esto a parte de ocasionar un trabajo extra para los jardineros y las limpiadoras, es una fuente de posibles infecciones y atrae a los insectos y ratas. Se les ruega por favor, que, paseen a sus animales fuera de la comunidad y tal como marca la ley vigente en España, llevándolos atadas y debidamente vacunados e identificados.
- Sobre las normas de uso de la piscina, ya existen carteles informativos en cada una de ellas. Se les ruega su cumplimiento.

Los asistentes están de acuerdo y conocen estas normas y están de acuerdo conque a los infractores se les avise y luego se les multe.

La administradora pide colaboración y en el caso de que detecten algún tipo de infracción por parte de un vecino, lo comuniquen bien al presidente o vice-presidentes o a la oficina del administrador.

14. EVOLUCIÓN DE LOS TRABAJOS REALIZADOS EN LA COMUNIDAD POR TAYLOR WOODROW DENTRO DEL PERÍODO DE GARANTÍA.

La administradora informa a los asistentes que a principio del año 2007, se hizo una revisión completa de la comunidad a la entrega de ambas fases y se presentó una lista de incidencias a la promotora. Posteriormente han ido apareciendo otras nuevas, las cuales se han ido reportando.

Hasta la fecha se han ido resolviendo algunas, pero la mayoría de ellas, o al menos las más importantes o de mayor envergadura aún están pendientes.

El pasado mes de Enero, el Presidente, Vice-Presidente y equipo técnico de TWE, estuvieron haciendo una nueva revisión, tras la presentación de un nuevo informe de incidencias presentado por Daniel Bóveda (Vicepresidente).
(Se pasa entre los asistentes el informe preparado por el Sr. Bóveda para que puedan revisarlo).

Estamos a la espera de que empiecen los trabajos de acondicionamiento, sobre todo, el de evitar que llegue el agua de lluvia a los pasillos de las entradas de los bloques, que al encontrarse al mismo nivel que el terreno cuando llueve con fuerza, parte de la tierra se queda en ellos.

PISCINA FASE II

En la piscina de la Fase II, hemos tenido desde el principio algunos problemas de fugas de agua. Se han ido todas solucionando por parte de la promotora.

El mayor problema que se nos planteó fue la rotura del filtro de la piscina, la cual aún está por averiguar la responsabilidad y posteriormente las actuaciones que tomaremos contra el causante, bien la promotora o bien la empresa de mantenimiento. Se decidió en nuestra junta extraordinaria de septiembre 2007, la reparación del mismo, tuvimos un pago de 1/3 por parte de la empresa de mantenimiento, la comunidad pagó 1/3 de su fondo de reserva y el último tercio fue entregado en concepto de préstamo por parte de la promotora.
Este préstamo tiene que ser devuelto el mes que viene. Nuestra intención era poder averiguar la responsabilidad a quién correspondía y si podríamos obtener la devolución de la parte entregada por la comunidad.

Posteriormente con las lluvias acaecidas el pasado mes de diciembre, el cuarto de la depuradora se inundó, la causa fue una fuga de agua en uno de los tubos, ha sido reparada, pero los daños que causó el agua, secado de motores, cambio de algunas piezas, secado del cuadro eléctrico (el cual funciona bien ahora mismo)…. Todo eso ha sido arreglado por la comunidad, y reclamado a la promotora, ya que, esa fuga no debía haber existido. Ellos argumentan que la bomba de achique debía haber funcionado correctamente, creemos que funcionó pero el agua era tal que no le dio tiempo.
Estamos a la espera que la empresa constructora de piscinas nos aclare si estos daños por agua están dentro de la cobertura por un daño causado por una incidencia en sus instalaciones. Independientemente que la bomba funcionase o no. El problema posterior que se puede presentar es que aunque se haya reparado algunas piezas, estas bombas estuvieron sumergidas durante horas, y quizás en tiempo indeterminado puedan dar más problemas.

Posteriormente en este mes de Enero, hemos descubierto alguna fuga más, las cuales han sido comunicadas a Taylor Woodrow y van a proceder a su reparación a la mayor brevedad posible.

Se está trabajando con comunicación constante con la promotora para solventar todos estos puntos comentados y los que quedan pendientes de la lista de remate.

Algunos propietarios insisten en que deberíamos de hacer más presión a la promotora para que subsanen o se hagan cargo de la reparación de la piscina.

El presidente comenta que ha estado reunido con el director regional de Taylor Woodrow para informarle personalmente de todos estos problemas y ha notado por su parte interés en resolverlo a la mayor brevedad.

Seguiremos insistiendo con la promotora para solucionarlos lo antes posible.

---

15. <u>RUEGOS Y PREGUNTAS</u>

La administradora pregunta a los asistentes si tienen alguna consulta o pregunta más que hacer.

Contestan que no y algunos de los propietarios comentan que se sienten satisfechos del transcurso de esta reunión por lo relajada y ausente de complicaciones.

El Presidente, Vice-presidentes y administradora dan las gracias a los asistentes por su presencia y paciencia en esta larga reunión.

Y sin más asuntos a tratar, se da por concluida la Junta a las 14,00 horas.

Sr. Thomas Rees
Presidente

Srta. Ana Muñoz
Secretario-Administrador