JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En San Pedro, a día 6 de Septiembre de 2007 y siendo las 20:00 horas, comienza la Junta General Ordinaria de La Comunidad de Propietarios Los Eucaliptos, en los jardines de la Comunidad Los Eucaliptos, Fase I, 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. y Sra. Scaife, Bl 2-6, G.72, Trastero 9	1,018%
Sr. Hansen, Bl.5-3, G.23, Trastero 25	1,2451%
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. y Sra. Harris, Bl. 9-2,G.76, Trastero 52	1,336%
Sr. Mohamed Lotfy y Sra. Mercedes Gómez Bl.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. Fabienne Vanoorbeek y Sra. Ettiene Dreesen, Bl.10-5,G.57, Trastero 59	1,010%
Sr. Andrew Jackson y Sra. Karen Millard, Bl. 10-6,G.56, Trastero 60	0,98%
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 Navas Bonilla y Sra. Rosa Galeote Lozano, Bl.13-4,G.68, Trastero 76	1,156%
Sr. Stephen MacKenzie y Sra. Selena Brady Bl.15-1, G.88, Trastero 84	1,267%
Sr. Daniel Bóveda Tejada, Bl.15-4,G.87, Trastero 82	1,106%

Habisben Services, Administrador representado por Ana Muñoz

TOTAL VOTOS PRESENTES 18,0151%

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**
• Sr. Hansen, representa a los siguientes propietarios:	
Sr. Brian Stig Jørgensen, Bl.1-3, G.1, Trastero 1	0,938%
Sr. y Sra. Van Hauen, Bl.6-3, G.32, Trastero 33	0,938%

TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. HANSEN 1,876%

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

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	0,85%
Sr. y Sra. Mackay, Bl.14-2, G.89, Trastero 78	0,968%

TOTAL VOTOS REPRESENTADO SR. THOMAS REES 2,978%

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

Sr. Jeremy Gordon y Sra. Lynn Thompson, Bl.7-5,G.37, Trastero 42	1,165%
Srta. Shona Staunton, Bl.8-1, G.45, Trastero 43	1,3961%

TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR LA SRTA. NICOLA VIEIRA 2,5611%

- Srta. Ana Muñoz representa al siguiente propietario:

Sr. Sergio García y Sra. Mónica Herrero, Bl.6-5,G.34, Trastero 36	1,014%

TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR LA SRTA. ANA MUÑOZ 1,014%

TOTAL COEFICIENTES PRESENTES O REPRESENTADOS……..26,4442%

AGENDA

1.- Reparación de la piscina de la Fase II.

1. REPARACIÓN DE LA PISCINA DE LA FASE II.

La Srta. Muñoz da la bienvenida a los asistentes e informa del motivo de convocar dicha Junta:

Como todos sabrán en el mes de Julio se produjo una rotura del filtro de la piscina de la Fase II. Desde entonces se ha avanzado en el proceso para poder ponerla en funcionamiento lo antes posible, pero se trata de una situación delicada.

El primer paso es determinar a quién corresponde la responsabilidad. Si se trata de un defecto de garantía o de mantenimiento.

Estamos en el proceso aún de determinarlo mediante una peritación lo más detallada posible.

Tanto el Presidente, Vicepresidentes como yo misma hemos estado desde el principio implicados en este problema, participando activamente e intentando buscar la mejor solución.

La situación en la que nos encontramos es la siguiente:

Tenemos los presupuestos de diferentes empresas para empezar el trabajo, es un coste alto, el cual la comunidad no puede afrontar, al menos sin tener que aprobar una derrama extra.
El trabajo duraría aproximadamente unas tres semanas, pero necesitamos poder disponer del capital para poder abonarlo.

La propuesta final que planteamos hasta que se aclare de quién es la responsabilidad, es dividir el coste en tres partes, Comunidad, Taylor Woodrow y Mediterráneo Garden. Posteriormente, la empresa responsable abonaría a las otras dos partes la cantidad entregada a cuenta.

Tras diferentes reuniones con Taylor Woodrow han presentado su oferta y ésta consiste en que ellos adelantarán en concepto de préstamos un tercio del total de la factura de los trabajos.

Así mismo, la empresa de jardinería se ha comprometido al ingreso de otro tercio a devolver cuando se determine la responsabilidad, en caso de que sea desfavorable a ellos, abonarían la parte a la comunidad y a la promotora.

El presupuesto más económico asciende a 16.216,80€.

Por tanto, quedaría de la siguiente manera:

La comunidad de Los Eucaliptos pagaría un tercio -------- 5.405,60 euros
Mediterráneo Garden pagaría otro tercio---------- 5.405,60 euros
Taylor Woodrow prestaría a la comunidad un tercio pendiente de devolución en un plazo sin determinar aún. 5.405,60 euros.

Esperemos que esta situación se resuelva antes que finalice completamente la época estival y puedan disfrutar los vecinos de su piscina.

Toda esta situación acarrea un problema extra, se ha facilitado a los propietarios de la Fase II, una llave para acceder por la puerta peatonal a la piscina de la Fase I.
El aforo de dicha piscina es limitado y es muy complicado intentar mantenerla totalmente limpia, debido a la gran cantidad de vecinos que la usan.

Se les ruega que respeten al resto de bañistas, que no lleven flotadores (tan sólo para los niños), no coman en la zona de la piscina y dúchense antes de entrar al agua.

Los meses de Julio y Agosto son siempre complicados, ya que, son épocas de veraneo y muchos de los residentes vienen en esta fecha.

Tras la exposición empiezan las preguntas, la mayoría de los propietarios no entienden como si la comunidad no es responsable, es la principal perjudicada y además tiene que asumir el coste extra de la reparación. Debería ser la promotora la que pagase el total de la reparación y luego ver si se lo reclama a la empresa de jardinería.

Llevamos dos meses con este problema y no se ha resuelto y aunque sea por los propios intereses de la promotora debería de haberlo solucionado rápido y evitar tantas molestias para todos.

También quieren saber los propietarios si esto va a suponer un gasto extra ahora en la comunidad.

La administradora les responde que se ha intentado por todos los medios resolver este problema pero como ninguna de las partes ha asumido la responsabilidad, se ha ido prolongando en el tiempo y creemos que esto no podía seguir así, de ahí lo de proponer su reparación en espera de los resultados de un informe más detallado de la situación y las posibles acciones legales contra el responsable del daño.

Así mismo, no se va a girar ninguna cuota extra para cubrir estos 5.405 euros, como el año anterior disponíamos de un fondo de reserva, vamos a intentar afrontar este gasto y al cierre del ejercicio 2007 se verá la necesidad de girar un recibo extra para cubrir dicho gasto.

Algunos vecinos se quejan del estado en el que se encuentra la piscina de la Fase I, del mal uso que de ella hacen los residentes, sobre todo, se cree que de los inquilinos, se pide que se controle más el tema de los ruidos, uso de recipientes de cristal en el recinto de la piscina.

La Srta. Muñoz explica que existe un tablón anunciador con las normas del uso de la piscina y pide que colaboren y respeten a sus vecinos.

Tras la deliberación por parte de los asistentes, se decide que se proceda a la mayor brevedad al arreglo de la piscina y que se siga realizando la peritación para ver a quién se le reclamará el pago de la reparación.

Dando las gracias a los asistentes y sin más asuntos a tratar, se da por concluida la Junta a las 22 horas.

Habisben Services, S.L.L.
Srta. Ana Muñoz
Secretario-Administrador

Sr. Thomas Rees
Presidente