JUNTA EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Marbella, a día 25 de Junio de 2013 y siendo las 17:30 horas, comienza la Junta Extraordinaria de La Comunidad de Propietarios Los Eucaliptos, en el Salón del Hotel NH Express 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. Ann Porter, Bl.2-4, G.30, T.7	0,970%
Sr. Grahan Francis Bowden, Bl.3-4, G.10	1,0353%
Sr. y Sra. Van der Molen, Bl.3-6, G.13, T. 17	1,138%
Sr. Raymond Coyle, Bl.5-2, G.22, T.30	1.246%
Sr. Ole Hansen y Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, T.25	1,2451%
Sr. Holt, Bl.5-5, G.20, T.28	1,154%
Sra. Margareth Harrison, Bl.7-1, G.38, T.39	1,214%
Sra. Lynn Patricia Thompson, Bl.7-5, G.37, T.32	1,165%
Sr. y Sra. Harris, Bl.9-2, G.76, T.52	1,336%
Sr. William Thomas Rees, Bl.10-1, G.55, T.57	1,027%
Sr. José Luis Martín Ramos, Bl.11-3, G.62, T.61	1,083%
Sr. Ramón Rodríguez, Bl.12-4, G.64, T. 68	1,069%
Sr. Derek Cane, Bl.13-6, G.78, T.74	1,133%

La Srta. Ana Muñoz y la Srta. Ana Espinosa en calidad de ayudante.
La Srta. Patricia Vallejo como traductora.

TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES	**14,8154%**

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**

- Sra. Lynn Patricia Thompson, representa al siguiente propietario:

Sra. Shona Staunton, Bl.8-1,G.45, T. 43	1,3961%
TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO SRA. THOMPSON	**1,3961%**

- El Sr. Coyle, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Ralf Bodenehr, Bl.4-6, G.15, T.24	1,165%
TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO POR SR. COYLE	**1,165%**

- El Sr. Harris, representa a los siguientes propietarios:

Sr. y Sra. Lavery, Bl.3-1, G.11, T.15	1,062%
Sr. y Sra. Ayres, Bl.8-3, G.43, T.45	1,261%
Sr. y Sra. Sonuga, Bl.8-4, G44, T.46	1,100%
Sra. Jannette Woodhouse y Sra. Lynn A. Jackson, Bl.9-6, G.51, T.54	1,160%
TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO POR SR. HARRIS	**4,583%**

- La Sra. Vera Wetlesen, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Per Johansen, Bl.3-3, G.26	0,906%
TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO POR SRA. WETLESEN	**0,906%**

- El Sr. Ramón Rodríguez Morilla, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Andrés Roldán, Bl.9-3, G.50, T.51	0,930%
TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO POR SR. RODRIGUEZ	**0,930%**

- La Srta. Ana Muñoz, representa a los siguientes propietarios:

Sr. y Sra. Elliot, Bl.2-5, G.6, T.11	1,138%
TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO POR LA SRTA. MUÑOZ	**1,138%**

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

Sr. y Sra. Beijerbergen, Bl.2-1, G.29	1,235%
Sr. y Sra. Scaife, Bl.2-6,G.7, Trasteros 9 y 12	1,018%
Sr. Van Den Bosch, Sr.Corrine, Bl.3-2, G.27, T. 14	1,257%
Sr. Pallet Fastighetsförvaltining, Bl.5-1, G.19, T.27	1,445%
Sra. Danielle P. Janssens, Bl.5-6, G21, T.29	1,143%
Sr. y Sra. Underwood, Bl.6-6, G.33, T.35	1,159%
Sr. y Sra. Skarland, Bl.9-1, G.54	0,880%
Sr. Mohamed Lotfy y Sra. Mercedes GómezB.9-4,G.53, T. 49, 50 y 55	1,317%
Sr. y Sra. Hay, Bl.9-5, G.52, T.53	0,960%
Sr. Nicholas Williams y Sra.Jane Coglan, Bl.10-4, G.74, T. 56	0,896%
Sr. Ettienne Dreesen y Fabienne Vanoordbeek, Bl.10-5, G.57, T.59	1,010%
Sr. y Sra. Stuart, Bl.11-4, G.73, T. 64	0,978%
Sr. y Sra. Cook, Bl.11-5, G.60, T. 65	1,166%
Sr. y Sra. Mackay, Bl.14-2,G.89, T. 78	0,968%
TOTAL DE COEFICIENTES DE VOTOS REPRESENTADO SR. REES	**15,432%**

Propietarios que han enviado su propia representación de voto

Sra. Jean Coyle, Bl.5-2, G. 22, T.30 1.246% (no se computara este voto en la suma de presentes y representados, ya que, se ha recogido ya en Presentes)

Srta. Nicola Vieira Rodrigues, Bl.7-6,G.47,T.41 1%

Sres. Francis Whelan y Nicola Smith, Bl. 13-5, G.79, T.79 0,995%

TOTAL COEFICIENTES DE VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS…….42,3605%

EL ORDEN DEL DIA

1. Aprobación de una cuota extra de 38.230€ para restablecer la situación financiera de la comunidad y para ser abonada durante el 2013 en dos pagos, Julio y Octubre.

2. Aprobación de cambio de fecha para la próxima Junta Anual del 8 de Febrero al 15 de Marzo del 2014.

Tras el recuento y explicación de los votos, el Sr. William Rees, Presidente, toma la palabra dando la bienvenida a todos los asistentes y explica el motivo principal de convocar esta Junta Extraordinaria debido a la situación financiera que existe en la comunidad y que no se pueden afrontar los pagos que tenemos pendiente. Pasa la palabra al Sr. Bowden quien podrá explicar mejor la situación financiera.

El Sr. Van Der Molen comenta que los números que se han enviado no son los correctos, el Sr. Bowden, le explica que cuando llegue al punto del orden del día se le explicará e intentará resolver sus dudas.

Se pasa al orden del día, se decide de modificar el orden y pasar primero al punto segundo.

Aprobación de cambio de fecha para la próxima Junta Anual del 8 de Febrero al 15 de Marzo del 2014

Se propone cambio de fecha para la próxima Junta Anual del 8 de Febrero al 15 de Marzo de 2014, de esta forma, la administración al tener el ejercicio cerrado con toda la facturación del año anterior, podrá tener las cuentas más exactas. Se invita a los propietarios a aportar sugerencias y propuestas de compañías de servicios antes de fin de año para que puedan ser estudiados detenidamente y llevados a Junta; así mismo, la administración enviará las cuentas, presupuesto e información relativa a la Junta lo antes posible.

Se somete a votación el cambio de fecha para la próxima Junta Anual al 14 de Marzo de 2014 queda aprobado por mayoría según:

VOTOS A FAVOR:

Sr. y Sra. Beijerbergen, Bl.2-1, G.29	1,235%
Sra. Ann Porter, Bl.2-4, G.30, T.7	0,970%
Sr. y Sra. Elliot, Bl.2-5, G.6, T.11	1,138%
Sr. y Sra. Scaife, Bl.2-6,G.7, Trasteros 9 y 12	1,018%
Sr. Van Den Bosch, Sr.Corrine, Bl.3-2, G.27, T.14	1,257%
Sr. Per Johansen, Bl.3-3, G.26	0,906%
Sr. Grahan Francis Bowden, Bl.3-4, G.10	1,0353%
Sr. Ole Hansen y Sra. Van der Molen, Bl.3-6, G.13, T.17	1,138%
Sr. Ralf Bodenehr, Bl.4-5, G.15, T.24	1,165%
Sr. Pallet Fastighetsförvaltining, Bl.5-1, G.19, T.27	1,445%
Sr. Jean Coyle, Bl.5-2, G.22, T.30	1,246%
Sr. y Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, T.25	1,2451%
Sr. Holt, Bl.5-5, G.20, T.28	1,154%
Sra. Danielle P. Janssens, Bl.5-6, G21, T.29	1,143%
Sr. y Sra. Underwood, Bl.6-6, G.33, T.35	1,159%
Sra. Margareth Harrison, Bl.7-1, G.38, T.39	1,214%
Sra. Lynn Patricia Thompson, Bl.7-5, G.37, T.32	1,165%
Sra. Shona Staunton, Bl.8-1,G.45, T. 43	1,3961%
Sr. y Sra. Sonuga, Bl.8-4, G44, T.46	1,100%
Sr. y Sra. Skarland, Bl.9-1, G.54	0,880%
Sr. y Sra. Harris, Bl.9-2, G.76, T.52	1,336%
Sr. Andrés Roldán, Bl.9-3, G.50, T.51	0,930%
Sr. Mohamed Lotfy y Sra. Mercedes GómezB.9-4,G.53, T. 49, 50 y 55	1,317%
Sr. y Sra. Hay, Bl.9-5, G.52, T.53	0,960%
Sra. Jannette Woodhouse y Sra. Lynn A. Jackson, Bl.9-6, G.51, T.54	1,160%
Sr. William Thomas Rees, Bl.10-1, G.55, T.57	1,027%
Sr. Nicholas Williams y Sra.Jane Coglan, Bl.10-4, G.74, T. 56	0,896%
Sr. Ettienne Dreesen& Fabienne Vanoordbeek, Bl.10-5, G.57, T.59	1,010%
Sr. José Luis Martín Ramos, Bl.11-3, G.62, T.61	1,083%
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%
Sr. Ramón Rodríguez, Bl.12-4, G.64, T. 68	1,069%
Sr. y Sra. Whelan, Bl.13-5, G.79, T.79	0,995%
Sr. Derek Cane, Bl.13-6, G.78, T.74	1,133%
Sr. y Sra. Mackay, Bl.14-2,G.89, T. 78	0,968%
TOTAL VOTOS A FAVOR	**39,0375%**

VOTOS EN CONTRA:

Sr. y Sra. Lavery, Bl.3-1, G.11, T.15	1,062%
Srta. Nicola Vieira Rodrigues, Bl.7-6,G.47,T.41	1%
TOTAL VOTOS EN CONTRA	**2,062%**

ABSTENCIONES:

Sr. y Sra. Ayres, Bl.8-3, G.43, T.45	1,261%
TOTAL VOTOS ABSTENCIONES	**1,261%**

Aprobación de una cuota extra de 38.230€ para restablecer la situación financiera de la comunidad y para ser abonada durante el 2013 en dos pagos, Julio y Octubre.

Toma la palabra el Sr. Bowden, vicepresidente de la comunidad.

Espero que hayan podido ojear toda la información que se les ha enviado recientemente.
No pretendo exponerlos otra vez aquí, pero si me gustaría contestar algunas preguntas que puedan hacerse uds. mismos. En primer lugar, me gustaría hacerle algunos comentarios sobre nuestra situación financiera.

No es nuevo y no es una sorpresa. Esta situación viene de años atrás y todos hemos sido advertidos tanto en la Junta General como en el boletín informativo.

Conscientemente, hemos sobrepasado el presupuesto y en consecuencia hemos tenido que usar el fondo de reservas.

El dinero reservado para el pago de gastos extras de mantenimiento también se ha gastado.
Todo esto y junto con un número de propietarios deudores que no cumplen con sus obligaciones de pago de cuotas, ha provocado una crisis financiera inevitable. Esta situación es continua, actualmente, los deudores ascienden aproximadamente a 24.000€.

Algunos propietarios nos han pedido que usemos "nuestras reservas"; ya no hay reservas.
Tenemos deudas a proveedores por importe de 20.000€ y en el banco solo 12.400€. Eso es todo.
Estoy seguro que podrán ver que si no actuamos, las consecuencias serán muy graves.

Nos piden que nos "fijemos más en los deudores". Actualmente, tenemos 17.597€ en proceso legal, 2.404€ se está pagando a plazo y 3.571€ proviene de propietarios que han devuelto el cargo porque no pueden pagar. Este último grupo están siendo perseguidos, pero aún recuperando el 100%, no se solucionaría el problema.

Se nos pide que se reduzcan gastos. La mayoría de nuestros gastos ya han sido sujetos a renegociaciones. Solo habría pequeños o insignificantes ahorros a corto plazo si cortamos inmediatamente algunos servicios.

Observen que nuestro presupuesto operativo de 2013 ha sido el más bajo desde 2007.
Basamos este incremento de cuotas extras con el propósito de financiar el déficit estimado y recaudar un fondo de reservas suficiente para cubrir cualquier imprevisto que pudiera surgir durante el resto del año, y poder empezar el 2014 con liquidez.
El comité acepta y acuerda que tras el pago de estas cuotas, se hará una administración exhaustiva. Les puedo asegurar que todos nosotros ya estamos dedicados a ello.
Finalmente, me gustaría remitirme al boletín informativo de Octubre de 2012.
"Hasta que no se abonen las cuotas de comunidad trimestral en Enero, estamos ante la necesidad de cooperar con algunos de nuestros proveedores para que acepten fraccionamiento de pagos según el límite de liquidez que tenemos"
"Tenemos que restaurar la economía en el presupuesto de 2013 para sanear las cuentas"
"Por favor, prepárense para algún incremento necesario en el presupuesto de 2013 o un significante reducción de servicios".
"Los deudores han alcanzado ahora un nivel el cual está afectando a nuestra estabilidad financiera y posibilidades de mantener el alto estándar de servicios para todos".

Como ya les dije al principio, esta situación no debería ser una sorpresa. No nos queda mucho tiempo para rectificar.

Antes de seguir con más preguntas, el Sr. Coyle quisiera añadir algo sobre la pregunta de los propietarios de por qué hay que poner más dinero, argumentando que no ha habido una buena comunicación y falta de control pero que a partir de ahora se llevará un mejor control de gastos debiendo aprobarse el pago de gastos por los Vice-Presidentes, excepto ante cualquier emergencia que tomaría la decisión el Presidente sin necesidad de aprobación por parte del comité.

El Sr. Rodríguez propietario de la vivienda B12-4 le gustaría hacer mención de que se utilice parte de los 15.000€ que se aprobó en la Junta Anual y se use para cubrir parte del déficit, así como, los 12.000€ que hay en estos momentos en el banco y así que la cuota a aprobar ahora no sea tan elevada. El problema que se plantea le explica la Srta. Muñoz es que si sólo solicitamos la cuota exacta para hacer frente a los pagos que se pueden prever nos arriesgamos a que puedan surgir algún gasto extra o que la lista de deudores se pueda ver incrementada, se ha tenido en cuenta que un porcentaje aproximadamente 18% de los vecinos no van a efectuar dicho pago extra, por lo que, se considera que esta es la cuota que debería ser aprobada para completar con normalidad los pagos, tener un fondo de reserva, en el caso de morosidad y poder mantener los mismos servicios en la comunidad.

El Sr. Holt comenta que hay que perseguir más a los deudores, de lo contrario seguirán sin saldar su deuda y disfrutando de todas las instalaciones.

La Sra. Harrison pregunta sobre las acciones tomadas contra los deudores, la Srta. Ana Muñoz le comenta que ya se detalló la situación con cada uno de ellos en la pasada Junta.

Se comenta en la reunión sobre todo por parte del Sr. Rodríguez la posibilidad de cambiar de empresa de seguridad, ya que ahorraríamos en gastos además de buscar una compañía o persona de seguridad individual para sólo nuestra comunidad siendo más eficaz, ya que tanto el como otros propietarios consideran el servicio prestado actualmente como nulo. Pero la Srta. Muñoz, les explica que este servicio está contratado por la EUC y que al no tener la mayoría de coeficiente Los Eucaliptos, no podemos hacer cambio alguno, pero que se volverá a presentar en la siguiente Junta Anual de la Entidad Urbanística Los Aguilares su propuesta, siendo representado por el Sr. Presidente de la comunidad. Esta pregunta ya ha sido tratada en varias ocasiones en anteriores Juntas.

El Sr. Bowden interviene para comentar que se ha revisado el contrato con la compañía de ascensores y que se solicitarán nuevos presupuestos a otras empresas al igual que al resto de servicios.

El Sr. Rees, puntualiza que en las últimas Juntas todo el mundo ha querido bajar y bajar el presupuesto y he aquí los resultados.

El Sr. van der Molen toma la palabra para comentar sobre la falta de información por parte de la administradora y que esto se podría haber evitado, la Srta. Muñoz le explica que ella ya lo advirtió a los vecinos en la pasada Junta Anual del 2013 proponiendo crear un fondo de reserva de 25.000€ pero se no se aprobó, por lo que si se habían informado con anterioridad a los propietarios. Se ha estado bajando y bajando el presupuesto sin hacer previsión ni creando un fondo de reserva.

El Sr. Harris comenta que confía en el control de gastos que el comité llevará a cabo.

Se prepararán los presupuestos antes de final de año, invitando a todos los propietarios que lo deseen a traer presupuestos de empresas para poder estudiarlos con tiempo y elegir el más adecuado y poder presentarlo en Junta al resto de vecinos.

Se procede a la votación la propuesta presentada de girar cuotas extras por importe total de 38.230€ para restablecer la situación financiera en la comunidad y queda de la siguiente manera:

VOTES A FAVOR:

Sr. y Sra. Beijerbergen, Bl.2-1, G.29	1,235%
Sra. Ann Porter, Bl.2-4, G.30, T.7	0,970%
Sr. y Sra. Scaife, Bl.2-6,G.7, Trasteros 9 y 12	1,018%
Sr. Van Den Bosch, Sr.Corrine, Bl.3-2, G.27, T. 14	1,257%
Sr. Per Johansen, Bl.3-3, G.26	0,906%
Sr. Grahan Francis Bowden, Bl.3-4, G.10	1,0353%
Sr. Olen Hansen y Sra. Van der Molen, Bl.3-6, G.13, T. 17	1,138%
Sr. Ralf Bodenehr, Bl.4-6, G.15, T.24	1,165%
Sr. Pallet Fastighetsförvaltining, Bl.5-1, G.19, T.27	1,445%
Sr. y Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, T.25	1,2451%
Sr. Holt, Bl.5-5, G.20, T.28	1,154%
Sra. Danielle P. Janssens, Bl.5-6, G21, T.29	1,143%
Sr. y Sra. Underwood, Bl.6-6, G.33, T.35	1,159%
Sra. Margareth Harrison, Bl.7-1, G.38, T.39	1,214%
Sra. Lynn Patricia Thompson, Bl.7-5, G.37, T.32	1,165%
Sra. Shona Staunton, Bl.8-1,G.45, Trastero 43	1,3961%
Sr. y Sra. Skarland, Bl.9-1, G.54	0,880%
Sr. Mohamed Lotfy y Sra. Mercedes GómezB.9-4,G.53, T. 49, 50 y 55	1,317%
Sr. William Thomas Rees, Bl.10-1, G.55, T.57	1,027%
Sr. Nicholas Williams y Sra.Jane Coglan, Bl.10-4, G.74, T.56	0,896%
Sr. Ettienne Dreesen y Fabienne Vanoordbeek, Bl.10-5, G.57, T.59	1,010%
Sr. José Luis Martín Ramos, Bl.11-3, G.62, T.61	1,083%
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%
Sr. y Sra. Whelan, Bl.13-5, G.79, T.79	0,995%
Sr. Derek Cane, Bl.13-6, G.78, T.74	1,133%
Sr. y Sra. Mackay, Bl.14-2,G.89, T.78	0,968%
TOTAL VOTOS A FAVOR	**30,0985%**

VOTOS EN CONTRA:

Sr. y Sra. Elliot, Bl.2-5, G.6, T.11	1,138%
Sr. y Sra. Lavery, Bl.3-1, G.11, T.15	1,062%
Sra. Jean Coyle, Bl.5-2, G.22, T.30	1,246%
Srta. Nicola Vieira Rodrigues, Bl.7-6,G.47,T.41	1%
Sr. y Sra. Ayres, Bl.8-3, G.43, T.45	1,261%
Sr. y Sra. Sonuga, Bl.8-4, G44, T.46	1,100%
Sr. y Sra. Harris, Bl.9-2, G.76, T.52	1,336%
Sr. Andrés Roldán, Bl.9-3, G.50, T.51	0,930%
Sra. Jannette Woodhouse y Sra. Lynn A. Jackson, Bl.9-6, G.51, T.54	1,160%
TOTAL VOTOS EN CONTRA	**10,233%**

ABSTENCIONES:

Sr. y Sra. Hay, Bl.9-5, G.52, T.53	0,960%
Sr. Ramón Rodríguez, Bl.12-4, G.64, T. 68	1,069%
TOTAL VOTOS ABSTENCIONES	**2,029%**

Tras el resultado queda aprobado por mayoría.

Y sin más asuntos a tratar, se da por concluida la Junta a las 19,30 horas.

Presidente Secretario-Administrador