JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Benahavís, a 12 de Febrero de 2012 siendo las 10.30.-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 segunda convocatoria y no habiendo suficiente quórum en primera 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 %**
Sr. Alexander Gerla, B.1-2, G.31	1,348%
Sr. Willem Van Der Molen, Bl.3-6, G.13, T.17	1,138%
Sr. Ralph Bodenehr, Bl.4-5, G.15, T.24	1,165%
Sres. Coyle, Bl.5-2, G.22, T.30	1,246%
Sra. Danielle Jansens, Bl.5-6,G.21,T.29	1,143%
Sra. Nicola Vieira Rodrigues, Bl.7-6, G.47, T. 41	1,000%
Sr. Alan. Ayres, Bl. 8-3, G.43, T. 45	1,261%
Sra. Jannette Woodhouse y Sra. Lynn Jackson, Bl.9-6, G.51,T. 54	1,16%
Sr. William Rees Bl.10-1,G.55,T. 57	1,027%
Sra. Nicola Whelan, Bl.13-5, G.79, T. 79	0,995%

Habisben Services, Administrador representado por el Sr. Carlos Díaz y la Srta. Ana Muñoz y la asistencia de la Srta. Ana Espinosa.

La Srta. Amparo como traductora presente en la reunión

TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES	**11,483%**

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**
• Sr. Thomas Rees, representa a los siguientes propietarios:	
Sr. Brian Jorgense, Bl.1-3, G.1,T.1	0,938%
Sres. Beijerbergen, Bl.2-1, G.29	1,235%
Sres. Scaife, Bl.2-6, G.7, T.9 y 12	1,018%
Sr. Per Johansen, Bl.3-3, G.26	0,906%
Sr. Bowden, Bl. 3-4, G.10	1,0353%
Pallet Fstighetsförvaltining I Linköpin, Bl.5-1,G.19, T.27	1,445%
Sr. Ole Hansen y Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, T. 25	1,2451%
Sr. Graham Holt, Bl.5-5, G.20 , T.28	1,154%
Sr. Peter Harrison, Bl.7-1, G.38, T.39	1,214%
Sr. Shamil Naoum, Bl.7-3,G.46, T.37	1,094%
Sr.Jeremy Gordon y Sra. Lynn Thompson, Bl.7-5, G.37, T.42	1,165%
Sres. Williams, Bl. 8-6, G.41, T. 47	1,159%
Sres. Skarland, Bl.9-1,G.54	0,88%
Sr.Andrés Roldán, Bl.9-3,G.50,T,51, Garaje 28	1,016%
Sr.Mohamed Lotfy y Sra.Mercedes Gómez B.9-4,G.53,T. 49,50 y 55	1,317%
Sr. Nicholas Williams y Sra.Jane Coglan, Bl.10-4, G.74, T. 56	0,896%
Sr. Etienne Dreesen, Bl.10-5,G.57, T. 59	1,01%
Sr. Raymond Bradley, Bl.11-1,G.72, T.63	1,267%
Sr. José Luis Martín Ramos, Bl.11-3, G.62, T.61	1,083%
Sres. Stuart, Bl.11-4, G.73, T. 64	0,978%
Sr. Thomas Cook, Bl.11-5, G.60, T. 65	1,166%
Sres. Cane, Bl. 13-6, G.78, T.74	1,133%
Sres. Mackay, Bl. 14-1,G.89, T.78	0,968%
Sr. Marco Greco, Bl.14-6, G.90, T.80	0,971%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. REES	**26,2934%**

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

Srta. Pilar Varó Alcalá-Zamora, Bl.13-2, G.92	1,198%
Sr. Abdul Rahman Murad, Bl.15-3, G.86	1,069%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR LA SRTA. MUÑOZ	**2,267%**

- Sr. Alan Ayres representa a los siguientes propietarios:

Srta. Shona Staunton, Bl.8-1, G.45, T.43	1,3961%
Sr. William MCcalmont y Sra. Heather Mckinstry, Bl.8-5, G.42, T.48	1,165%
Sr. Alan Harris y Sra. Susan Harris, Bl.9-2, G.76, T. 52	1,336%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR EL SR. AYRES	**3,8971%**
TOTAL VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS……	**43,9405%**

EL ORDEN DEL DIA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2011.
3. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2012 a 31 de Diciembre 2012.
4. Elección del Presidente y vicepresidente para el ejercicio 2012
5. Elección del Administrador para el ejercicio 2012.
6. Aprobación de lista de deudores y acciones a tomar contra ellos.
7. Aprobación fondo para el comienzo de la pintura de zonas comunes en 2012.
8. Propuesta de algunos propietarios para reducir costes de pintura a la comunidad, siendo casa propietario el que pinte su propia terraza y solárium, la comunidad pintaría el resto de fachada, interiores y garajes. Aprobación si procede.
9. Aprobación extensión terraza vivienda B1-2.
10. Fecha para la próxima Junta General Ordinaria.
11. Ruegos y Preguntas.

1.- INFORME DEL PRESIDENTE

Tras el recuento de votos de los presentes y representados, se procede a la apertura de la Junta.

El Sr. Rees, actual presidente de la comunidad da la bienvenida a todos los asistentes.

El Sr. Ayres, actual Vicepresidente da también la bienvenida a los asistentes y desea comentar que el pasado 9 de febrero se celebró la Junta Anual para la Entidad Urbanística de Conservación Los Aguilares, a la cual él asistió en representación de la comunidad, conjuntamente con el Presidente.

Comentar algunos puntos que allí se discutieron:

1º Antena-repetidor. En la parcela que Taylor Wimpey posee en la parte alta de la entidad, se instaló hace dos años un repetidor para dar cobertura para la televisión española, hay que prever que en el futuro cuando Taylor decida que quiere construir tendríamos que asumir el coste de modificar la localización de este repetidor. Aún no se sabe cuánto puede tardar y si se podrá pedir ayuda económica al Ayuntamiento.

2º La parcela comercial que hay en el cruce de la calle del Estrecho, junto a los Arrayanes es propiedad de Taylor pero la cedió para uso comercial al Grupo Lainer, se le ha instado por parte de la Entidad a su limpieza y mantenimiento.

3º El Ayuntamiento también estuvo representado en esa reunión por uno de sus concejales, se informó a los asistentes que tal y como se decidió el año anterior el Ayuntamiento de Benahavis tiene la intención de sufragar el coste de alumbrado público de las urbanizaciones, pero antes tiene que cumplir una serie de requisitos que serán valorados por un técnico. La inspección en los Aguilares se realizó en el mes de Enero y tras una serie de anomalías se le envió esta semana el informe a la Entidad. Habría que independizar contadores, la depuradora, la antena y la barrera que ahora mismo están conectadas al alumbrado tendrían que tener un contador independiente.

4º Campo golf, el Ayuntamiento informa que se ha presentado toda la información requerida por los organismos de la Junta de Andalucía y tan sólo está a la espera del visto bueno.

5º Correos, se intenta que la oficina de correos empiece con el reparto del mismo en las propias comunidades, pero para ello se necesita una serie de requisitos, como numerar cada comunidad y poner los buzones fuera de éstas. Ahora mismo se sigue recogiendo por parte de Habisben en la oficina de correos y se entrega en la oficina de administración.

6º Seguridad, existe un contrato con la EUC Los Arqueros, la cual tiene un contrato con la compañía Casesa, hace dos años se decidió que Los Aguilares quería también tener seguridad pero el coste de un servicio de 24 horas se excedía en el precio, por tanto, se negoción con Los Arqueros, compartir el mismo contrato, con un coeficiente del 28% sobre el total del coste.

Este año se han intentado negociar una bajada de ese coeficiente con Los Arqueros o bien buscar compañías más económicas, pero como el contrato de la empresa de seguridad es con Los Arqueros no tenemos ninguna opción, podemos seguir así o bien tener nuestra propia seguridad a un mayor coste.

La Srta. Ana Muñoz comenta que cuando se reciba el acta de la reunión de la Entidad Los Aguilares lo enviará al resto de vecinos de Los Eucaliptos.

El Sr. Rees comenta que agradece la labor del comité de pintura designado el año anterior, y quiere también comentar que se planteó dimitir como Presidente este año pasado porque sufrió en dos ocasiones daños en su vehículo aparcado en el garaje. No puede afirmar que sea por su condición de Presidente pero cree que esta es la razón.

También expone que el hecho de ser Presidente le supone también un coste económico, se decidió en años anteriores una cuota simbólica para los gastos de teléfono, de 20€ mensual, pero que tiene que estar haciendo constantes llamadas telefónicas y las llamadas que recibe de otros residentes en el extranjero también le supone un coste.

Los asistentes muestran su apoyo y deciden que debería de al menos cubrir su coste y que además no le suponga un carga económica añadida.

Se pasa al siguiente punto del orden del día.

2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL 2011.

El Sr. Carlos Díaz comenta que conjuntamente con la convocatoria se han enviado las cuentas, en forma de comparativa del gasto real, una explicación detalla de cada partida de gasto y un balance de ingresos y gastos.

Comentar que las partidas que se han excedido han sido principalmente la de reparaciones, debido a la gran cantidad de averías y fugas en el sistema de riego que ha habido este año, ha habido también algunas reparaciones en la antena tanto en la digital terrestre como en el Sky.

El consumo del agua excedido se debe a la facturación de cinco trimestres durante el año 2011.

En consumo de luz si se ha sobrepasado debido al incremento de la factura.

Se pregunta a los asistentes si tienen alguna pregunta en relación a las cuentas del año 2011. Sin haber ninguna, se somete a la votación y quedan aprobadas por unanimidad.

3.- APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICO 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012.

El Sr. Carlos Díaz explica que también se envío una propuesta de presupuesto para el 2012, por la cantidad de 195.000€ pero como una de las partidas la de la EUC Los Aguilares, ya se celebró la junta como comentado anteriormente y se aprobó un presupuesto algo inferior al presupuestado en esta partida, por lo que, haciendo las modificaciones, sale un presupuesto anual de 193.280€. Incluyendo la partida extraordinaria de limpieza y cambiado de arena del filtro de la piscina de la fase 1ª, la de la segunda fase se hará el próximo año.

El Sr. Van der Molen, pregunta que si se podrían apagar las luces de los bloques para reducir el coste eléctrico, ya que, están encendidas toda la noche.

Algunos vecinos comentan que no se sentirían seguros, que es una zona muy apartada y no están de acuerdo.

La Sra. Whelan pregunta que si se pueden apagar las luces de dentro de las piscinas por la noche en invierno. Se verá si se puede, ya que, creemos que están conectadas al alumbrado del jardín, en cuyo caso no quieren que se apaguen estas.

Sin más preguntas se aprueba el presupuesto anual para el 2012 por la cantidad de 193.280€ por unanimidad.

4.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE PARA EL EJERCICIO 2012.

Se presentan nuevamente los mismos candidatos para Presidente el Sr. William Rees y para Vicepresidente, el Sr. Alan Ayres.

Tras la votación quedan elegidos por unanimidad.

5.- ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA EL EJERCICIO 2012.

Se presenta nuevamente como candidatos el Sr. Carlos Díaz y la Srta. Ana Muñoz.

Se somete a votación y queda aprobado por unanimidad.

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

El Sr. Carlos Díaz expone que de la lista de deudores que se envío por correo electrónico previamente, a día de hoy se ha reducido a la cantidad de 15.778,74€.

La deuda más considerable pertenece a la vivienda B8-2.

El Presidente comenta que ha intentado hablar con ellos en varias ocasiones, porque la vivienda está ocupada, pero los residentes comentan que no son los propietarios, y en otra ocasión pudo hablar con el propietario, y éste le comentó que tenía problemas personales y económicos.

El Sr. Díaz comenta que ya se iniciaron las acciones judiciales pertinentes el año anterior con respecto a este vecino y al vecino del B14-1, el cual a fecha de hoy sólo le queda la cantidad pendiente de 109,23€ que esperemos que abone en breve.

Este año se iniciaran las reclamaciones correspondientes con el resto de morosos, dándole un último aviso por parte de la comunidad.

Se somete a votación la lista de deudores a fecha de esta junta y proceder a las correspondientes acciones legales.

Queda aprobado por unanimidad.

7.- APROBACIÓN PARA FONDO PARA EL COMIENZO DE LA PINTURA DE ZONAS COMUNES EN 2012.

Toma la palabra el Sr. Ayres para comentar que ya el año pasado se aprobó en junta una cuota anual extraordinaria para los años 2012, 2013 y 2014 de 25.000€ cada año, para proceder en el año 2014 a la pintura total de la comunidad.

Algunos vecinos han manifestado que desearían que se empezaran los trabajos este año, pero el coste es muy elevado y habría que girar una cuota extra para cubrir dicho gasto.

Por ello se propone que este año 2012 se pinte el exterior de la comunidad y las terrazas, y dejando para el año 2013 la pintura de los interiores de los portales, y así sucesivamente.

El coste para la pintura sería de unos 63.000€ dependiendo el tipo de IVA que se pueda aplicar, como tenemos un fondo de pintura restante del año 2011 de 27.400€ más los 25.000€ que se giraran este año, darían un total de 52.400€, proponiendo que se use el fondo de reserva existente en la comunidad.

Los trabajos comenzarían este verano.

El Sr. Van der Molen le gustaría que se revisara el tipo de pintura que se va a utilizar y se ofrece para ayudar en esta labor reuniéndose con la empresa de pintura.

Los vecinos comentan que cuando se finalizarán los trabajos por parte de la promotora.

Se volverá por parte del Presidente y de la Administración a solicitar su finalización a la mayor brevedad posible con el fin de empezar la pintura el próximo mes de Mayo o Junio.

Se somete a votación y queda aprobado por unanimidad el comienzo de los trabajos de pintura de las fachadas este año 2012, usando la cuota extraordinaria aprobada en la Junta del 2011 y parte del fondo de reserva.

8.- PROPUESTA DE ALGUNOS PROPIETARIOS PARA REDUCIRCOSTES DE PINTURA A LAS COMUNIDAD, SIENDO CADA PROPIETARIO EL QUE PINTE SU PROPIA TERRAZA Y SOLÁRIUM, LA COMUNIDAD PINTARÁ EL RESTO DE FACHADA, INTERIORES Y GARAJES. APROBACIÓN SI PROCEDE.

Algunos vecinos han propuesto que con el fin de reducir costes a la comunidad se pinten de forma individual las terrazas cada vecino.

La mayoría de los asistentes exponen que no se debería hacer así, ya que, con esto motivamos que cada vecino pinte cuando lo considere oportuno y use un tipo de pintura de diferente calidad que puede incluso variar de tonalidad, además de muchas viviendas que apenas están habitadas y que no pintarían con la misma periodicidad y que eso afectaría a la estética general de la comunidad.

Cada vecino que lo desee puede pintar su terraza cuando quiera, pero independientemente de eso, la comunidad pintará estas zonas.

Se somete a votación y no queda aprobado por unanimidad.

9.- APROBACIÓN EXTENSIÓN TERRAZA VIVIENDA B1-2.

Esta propuesta la hace el Sr. Gerla propietario de la vivienda B1-2, presente en esta reunión, el cual expone sus motivos.

Vive en un bajo y posee una terraza de escasa dimensiones, tiene dos niños pequeños y le gustaría extender su terraza unos tres metros y posteriormente cerrarla con un muro tal y como está el lateral de su terraza para la seguridad de sus hijos, ya que, al vivir en un bajo y ser todo zona ajardinada, teme que sus hijos puedan irse corriendo hacia la piscina, que si bien, está vallada, la puerta de acceso rara vez está cerrada.

Los propietarios comentan que un tema es extender su terraza y otro un cerramiento que si es por seguridad no entienden porque habría que extender la terraza.

Por parte de la administración se informa que es una zona común de uso privativo y que no se permite sin aprobación en Junta ni la extensión ni el cerramiento. Se podría pedir permiso por parte del propietario para poner algún tipo de cerramiento no fijo por la seguridad de sus hijas en su propia terraza.

Algunos asistentes les gustaría tener más información de lo que se desea hacer con algunas fotos para evitar que luego cualquier vecino pueda hacer lo mismo y se perdería mucha zona ajardinada.

Se somete a votación que queda de la siguiente manera:

Votos a favor: B1-2 y B3-6, con un coeficiente de 2,486%

Abstenciones: B4-5 con un coeficiente de 1,165%

Votos en contra: El resto de los asistentes y representados con un coeficiente de 22,6424%

10.- PUNTO EXTRA AÑADIDO TRAS EL ENVÍO DE LA CONVOCATORIA, PROPUESTA DEL SR. VAN DER MOLEN PARA EL CERRAMIENTO SUPERIOR DE LA PÉRGOLA EN EL SOLARIUM CON LÁMINAS ACRÍLICAS.

Este punto se añadió tras el envió del acta, por petición del Sr. Van Der Molen, propietario de la vivienda B3-6.

Toma la palabra el Sr. Van der Molen que en el solárium tiene una pérgola y que le gustaría poder poner un cerramiento superior de un material acrílico transparente para poder hacer uso de dicha terraza que por inclemencias del tiempo apenas puede usar.

Además hay otros vecinos que si tienen este cerramiento y se les permitió. Se le informa que ya en una Junta se aprobó que los techos de las pérgolas ya instalados, quedaban aprobados y las que se hicieran después no, o tendrían que solicitar nueva aprobación.

La Sra. Whelan, propietaria también de un ático en la comunidad, cree que sería aconsejable unificar un modelo entre las terrazas que tengan este problema, y luego plantearlo en junta, no que cada vecino ponga un cerramiento de cada tipo.

Se decide que se reúnan internamente los vecinos de los áticos con pérgolas y que entre ellos acuerden el modelo, que plantearán a la administración para la próxima Junta.

Queda pendiente de aprobación en próxima junta.

11.- FECHA PARA LA PRÓXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA

Se decide que debería de celebrarse tras la Junta Anual de la EUC Los Aguilares para tener un presupuesto más acertado.

Se propone el 9 de febrero de 2013, sábado a la misma hora.

Tras la votación queda aprobado por unanimidad.

12.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

La Sra. Whelan, le gustaría que se informase a la vivienda B14-3 que retirase el cartel de se vende de su terraza, ya que, no está permitido.

El Sr. Rees comenta que ha habido más quejas por el tema de perros y gatos en la comunidad, pide a los vecinos que por favor no les den de comer fuera porque acuden más cada vez.

También que si algún vecino tiene una queja de otro, que si trasmite su queja al Presidente se le permita a este dar el nombre de la persona que formuló dicha queja.

Sin más asuntos a tratar y dando las gracias a los presentes, se cierra la sesión a las 13.15 horas.

Presidente Secretario-Administrador