JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Benahavís, a 9 de Febrero de 2013 siendo las 14.30.-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. Willem Van Der Molen, Bl.3-6, G.13, T.17	1,138%
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%
Sres. John F. & Maureen Hay, Bl.9-5, G.52, T.53	0,960%
Sr. Ettienne Dreesen, Bl.10-5, G.57, T.59	1,010%
Sra. Mary McDonell, Bl.11-6, G.59, T.66	0,972%
Sr. Daniel Bóveda Tejada, Bl.15-4, G.87, T.82	1,106%
Sres. Teresa & Stephen Dix, Bl.1-6, G.2, T.5	1,160%
Sres. Fco. Javier & Larraine Fdez. Rodiño, Bl.2-3, G.8, T.8	1,105%
Sr. Graham Francis Bowden Bl.3-4, G.10	1,035%
Sr. Enrique Prieto (Encino del Puerto, S.L.), Bl.15-5, G.85, T.86	1,161%

La Srta. Ana Muñoz y el Sr. Carlos Díaz como Secretario-Admistrador , y la asistencia de la Srta. Ana Espinosa.

El Sr. Kent como traductor presente en la reunión.

TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES	**17,479%**

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**
• Sr. Thomas Rees, representa a los siguientes propietarios:	
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%
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	1,245%
Sr. Graham Holt, Bl.5-5, G.20 , T.28	1,154%
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	0,880%
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%
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. 14-2,G.89, T.78	0,968%
Sres. Colin D. & Andrea L. Bell, Bl.14-3, G.81	1,064%
Sres. David Barrington & Ann-Marie Jefferys, Bl.15-2, G.83, T.83	1,161%
Sres. Michelle & Docherty Logie, Bl.15-6, G.84, T.85	1,166%

Sres. Paul & Ella Beijerbergen, Bl.2-1, G29	1,235%
Sres. Daniel & Vanessa Lavery, Bl.3-1, G.11, T.15	1,062%
Sres. Jaap & Rath C. Van den Bosch, Bl.3-2, G.27, T.14	1,257%
Sres. Steen & Britt van Hauen, Bl.6-3, G.32, T.33	0,938%
Sres. Gary & Jane Underwood, Bl.6-6, G.33, T.35	1,159%
Sres. Andrew & Karen Jackson, Bl.10-6, G56-, T.60	0,980%
Sr. Diego Montero García, Bl.5-4, G.18	1,024%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. REES	**29,821%**

- Sr. Alan Ayres representa a los siguientes propietarios:

Srta. Shona Staunton, Bl.8-1, G.45, T.43	1,396%
Sr. Alan Harris y Sra. Susan Harris, Bl.9-2, G.76, T. 52	1,336%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR EL SR. AYRES	**2,732%**

- Sr. Enrique Prieto, representa a los siguientes propietarios:

Srta. Pilar Varó Alcalá-Zamora, Bl.13-2, G.92	1,198%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR EL SR. PRIETO	**1,198%**

- Sr. van der Molen, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Ralph Bodenehr, Bl.4-5, G.15, T.24	1,165%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. VAN DER MOLEN	**1,165%**

- Sra. Margareth Harrison, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Peter Harrison, Bl.7-1, G.38, T.39	1,214%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR LA SRA. HARRISON	**1,214%**

TOTAL VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS……	**53,609%**

EL ORDEN DEL DIA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2012 y cuota extra para cubrir déficit en cuentas de 2012.
3. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2013 a 31 de Diciembre 2013.
4. Aprobación de penalización extra de 100% a todos aquellos propietarios que tengan deuda a final de año.
5. Elección del Presidente y vicepresidente para el ejercicio 2013
6. Elección del Administrador para el ejercicio 2013.
7. Aprobación de lista de deudores y acciones a tomar contra ellos.
8. Aprobación fondo para el comienzo de la pintura de zonas interiores comunes en 2013
9. Propuesta del Sr. Van Der Molen (propietario B3-6) sobre el uso y limitación de delegación de votos.
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 ha sido un año muy difícil, que hemos terminado el año con déficit e incluso no hemos tenido ni para pagar las facturas en el último trimestre; en Enero con el abono de cuotas del primer trimestre de 2013 se pagarán las facturas pendientes de diciembre, lo que ya está creando dificultades en Los Eucaliptos.

En un principio comentó sobre algunos puntos que se discutieron en la pasada Junta Anual de la Entidad Urbanística de Conservación Los Aguilares celebrada el día anterior a esta reunión a la cual asistió junto con el Presidente y explicó que es por ello que no se había enviado el presupuesto de Los Eucaliptos hasta última hora, para tener unas cifras más exactas.

Cabe reseñar los siguientes puntos:

1º 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 negoció 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.

2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL 2012 Y CUOTA EXTRA PARA CUBRIR EL DÉFICIT EN CUENTAS DE 2012.

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.

Toma la palabra la Srta. Ana Muñoz que explica a los presentes que aunque la mayoría de las partidas se encuentran dentro de lo estimado, siendo el exceso en alguna de ellas debido al incremento del IVA durante el ejercicio al 21%.

También se ha excedido el gasto en consumo eléctrico y de agua. Las tarifas se han incrementado y en el caso del consumo de agua, se revisa el riego para evitar que existan pérdidas así como reducir el sistema de riego durante los meses más húmedos. Aunque hay que tener en cuenta que este verano ha sido muy seco.

Debido al exceso en el gasto extra durante el 2012, hay que aprobar una cuota extraordinaria para hacer frente a este sobre gasto, o bien otra propuesta es la cuota extra de pintura de 25.000€ que está aprobada hasta el 2014, usar parte de dicha cuota de este año para hacer frente a los gastos del ejercicio anterior, ya que, aún quedan a día de hoy empresas que no han cobrado, entre ellas, la empresa de limpieza y de jardinería el mes de Diciembre y la empresa de Administración desde Septiembre. Esto implicaría posponer la pintura de los interiores de los edificios hasta el año próximo. U otra opción es incrementar las cuotas para este año para hacer frente a dicho gasto.

Algunos vecinos exponen que ya son altas las cuotas de comunidad y que no pueden afrontar el incremento de las mismas, y consideran que la comunidad puede posponer un año más la pintura de las escaleras.

Se pregunta a los asistentes si tienen alguna pregunta en relación a las cuentas del año 2012. Sin haber ninguna, se somete a la votación y quedan aprobadas por unanimidad sin ninguna derrama extra, usando parte de los 25.000€ de la cuota para el 2013 de pintura para los gastos del 2012.

3.- APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICO 1 DE ENERO DE 2013 A 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

El Sr. Carlos Díaz explica que también se ha enviado una propuesta de presupuesto para el 2013, por la cantidad de 237,405€ Incluyendo la partida extraordinaria de limpieza resellado de gresite y cambio de arena del filtro de la piscina infantil de la fase II, como se acordó el pasado año y una vez que hemos sabido la partida en presupuesto de la de la EUC Los Aguilares, cuya Junta se celebró como ya hemos comentado el día anterior.

Algunos vecinos quieren que se busquen otras opciones más baratas o bien se renegocien los precios con las empresas actuales intentando al menos un 10%. Y para la próxima Junta traer presupuestos de varias empresas diferentes para poder comparar precios.

También proponen reducir el número de inspecciones de electricidad en la comunidad a una vez al mes en lugar de semanalmente como se venía haciendo hasta ahora para reducir costes.

En cuanto a la limpieza tratan de reducir las horas de trabajo, finalmente y tras votación no se aprueba bajada de horas en este servicio.

Daniel Bóveda insiste en ver y negociar mejores precios en 2014 para el mantenimiento de los ascensores, y una vez cumplido el contrato se proceda al cambio, al igual que la compañía de seguro, a su vencimiento se solicita cambio de compañía.

Sin más preguntas se aprueba el presupuesto anual para el 2013 por la cantidad de 237,405€ por unanimidad.

4.- APROBACIÓN DE PENALIZACIÓN EXTRA DE 100% A TODOS AQUELLOS PROPIETARIOS QUE TENGAN DEUDA A FINAL DE AÑO.

Se propone una penalización del 100% de la deuda a todo moroso que a final de año tenga cuotas pendientes de pago, se podría aprobar, pero legalmente existe un límite máximo para interés de demora de 32%, en caso de sobrepasar este límite cualquier vecino podría impugnar, con lo cual se procede a votación y se aprueba por unanimidad una penalización del 32% a aplicar a final de año sobre la deuda total existente.

5.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE PARA EL EJERCICIO 2013.

Se presenta nuevamente el Sr. William Rees para Presidente y para el cargo de Vicepresidente el Sr. Alan Ayres presenta sus deseos de no seguir e invita a otros a presentar su candidatura, como lo hicieron el Sr. Coyle propietario de la vivienda B5-2 y el Sr. Bowden vivienda B3-4.

Tras la votación quedan elegidos por unanimidad resultando lo siguiente:

Presidente: Sr. William T. Rees.

Vice-Presidentes: Sr. Raymond Coyle.

Sr. Graham F. Bowden.

6.- ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA EL EJERCICIO 2013.

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

Tras comentario por parte de algunos asistentes sobre la satisfacción con la labor cometida durante estos años.

Se somete a votación y queda aprobado por unanimidad.

7.- 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 la misma se presenta con la cantidad de 21.118,35€.

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

El Sr. Díaz comenta que ya se iniciaron las acciones judiciales pertinentes con respecto a este vecino, y se le ha notificado enviándole los correspondientes burofaxes y notificaciones por parte del Juzgado. Se aprobará la deuda a fecha de hoy.

En cuanto a la vivienda B14-1 se le volverá a notificar nuevamente y en caso de que no liquiden la deuda se iniciarán las acciones judiciales.

La vivienda B10-2 ha sido adjudicada a CAM y estamos esperando que procedan al pago de la cuota en breve.

Los propietarios de las viviendas B7-4 y B11-2 nos piden le demos la oportunidad de ponerse al día en un par de meses sin tomar decisiones legales; EL Sr. León, propietario de la vivienda B11-2 nos remite una carta explicando su situación ,pidiendo disculpas y proponiendo el abono de su deuda en breve, tienen intención de alquilar su vivienda y en cuanto esto sea posible nos abonará la deuda anterior y pagará su cuota trimestral en plazo.

La vivienda B13-1, la cantidad que adeuda corresponde a los intereses de demora generados por la deuda que tenían a final de año, pagaron la deuda pero no los intereses. Se les seguirá reclamando.

La vivienda B4-4 se les enviará un último aviso antes de iniciar acciones legales, a igual que la vivienda B15-1.

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

Queda aprobado por unanimidad.

8.- APROBACIÓN PARA FONDO PARA EL COMIENZO DE LA PINTURA DE ZONAS INTERIORES COMUNES EN 2013.

Ya comentado en el punto de la aprobación del presupuesto.

9.- PROPUESTA DEL SR. VAN DER MOLEN (PROPIETARIO B3-6) SOBRE EL USO Y LIMITACIÓN DE DELEGACIÓN DE VOTOS.

El Sr. Van der Molen, propone la limitación de votos a una persona, entre los asistentes se comenta que cada propietario puede darle su delegación de voto a quienes deseen por la confianza que puedan tener en esa persona, lo que si proponen es que cuando envíen su delegación de voto, intenten hacerlo detallando los puntos a aprobar.

Se procede a votación y no se aprueba la limitación de votos pero por mayoría si que se aprueba la propuesta de detallar los puntos a aprobar.

9.- FECHA PARA LA PROXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

Se celebrará tras la Junta Anual de la EUC Los Aguilares para tener un presupuesto más acertado.

Se propone el 8 de febrero de 2014, sábado.

Tras la votación queda aprobado por unanimidad que será el 8 de febrero de 2014 siempre y cuando sea posterior a la celebración de la Junta de la Entidad Urbanística los Aguilares.

10.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

La Sra. Whelan, propone el uso de zonas de garaje en desuso aportando una cuota a modo de alquiler a la Comunidad.

Además, algunos vecinos se quejan de que no se cumple las normas de convivencia y les gustaría que se enviara un recordatorio de reglamento interno a todos los vecinos nuevamente (se enviará junto a este Acta).

El Sr. Ayres, comenta sobre el tema de la piscina ya que los propietarios de la vivienda B1-2 quieren que permanezca cerrado el recinto con candados por protección hacia sus hijos; se explica que la piscina está cerrada en temporada no estival pero que cada vecino puede hacer uso de ella bajo su propio riesgo por tanto debe de quedar abierta (de lo contrario habría que dar una llave a cada propietario) para ello al igual que para el paso de los jardineros. Algún propietario comenta que se podría poner un candado con código.

Sr. van der Molen, comenta que el no pagará si alguien tiene un accidente.

Sin más asuntos a tratar y dando las gracias a los presentes, se cierra la sesión a las 19.30 horas.

Presidente Secretario-Administrador