JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Benahavís, a 15 de Marzo de 2014 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. Graham Francis Bowden Bl.3-4, G.10	1,035%
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. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, T. 25	1,245%
Sra. Danielle Jansens, Bl.5-6,G.21,T.29	1,143%
Sr.Jeremy Gordon y Sra. Lynn Thompson, Bl.7-5, G.37, T.42	1,165%
Sr. Alan Harris y Sra. Susan Harris, Bl.9-2, G.76, T. 52	1,336%
Sres. John F. & Maureen Hay, Bl.9-5, G.52, T.53	0,960%
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%
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. Ramón Rodríguez Morilla, Bl.12-4,G.64, T.68	1,069%
Sres. Colin D. Bell, Bl.14-3, G.81	1,064%
Sr. Michael Michael Hough,Bl.14-5,G.80,T.77	1,17%

La Srta. Ana Muñoz y Marina Fernández Sánchez, en representación de Habisben Services, como Secretario-Admistrador , y la asistencia de la Srta. Ana Espinosa.

TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES	**17,984%**

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**
• Sr. Thomas Rees, representa a los siguientes propietarios:	
Sres. Beijerbergen, Bl.2-1, G.29	1,235%
Sr. Rob Dyer y Sra. Ann porter, Bl.2-4,G.30,T.17	0,97%
Sres. Scaife, Bl.2-6, G.7, T.9 y 12	1,018%
Football Impact, S.L., Bl.2, Garaje 28	0,086%
Sres. Lawson, Bl.4-1, G.24,T.21	1,273%
Pallet Fstighetsförvaltining I Linköpin, Bl.5-1,G.19, T.27	1,445%
Sr. Graham Holt, Bl.5-5, G.20 , T.28	1,154%
Sres. Gary & Jane Underwood, Bl.6-6, G.33, T.35	1,159%
Sr. Peter Harrison, Bl.7-1, G.38, T.39	1,214%
Sr. Shamil Naoum, Bl.7-3,G.46, T.37	1,094%
Sres. Williams, Bl. 8-6, G.41, T. 47	1,159%
Sr. Alex de Cooman, Bl.9-1,G.54	0,880%
Sr.Andrés Roldán, Bl.9-3,G.50,T,51	0,93%
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. Ettienne Dreesen, Bl.10-5, G.57, T.59	1,010%
Sres. Bradley, Bl.11-1,G.72,T.63	1,276%
Sres. Cook, Bl.11-5, G.60, T. 65	1,166%
Sra. Mary McDonell, Bl.11-6, G.59, T.66	0,972%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. REES	**20,174%**

- Sr. Alan Harris representa a los siguientes propietarios:

Sres. Elliott, B2-5, G.6,T.11	1,138%
Sr. Alan. Ayres, Bl. 8-3, G.43, T. 45	1,261%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR EL SR. HARRIS	**2,399%**

- Sra. Jannette Woodhouse, representa al siguiente propietario:

Sra. Nicola Vieira Rodrigues, Bl.7-6, G.47, T. 41	1%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR LA SRA. WOODHOUSE	**1%**

- Sra. Vera Westlesen, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Brian Stig Jorgensen, Bl.1-3,G.1,T.1	0,938%
Sr. Per Johansen, Bl.3-3, G.26	0,906%
Sres. Steen & Britt van Hauen, Bl.6-3, G.32, T.33	0,938%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR LA SRA. WESTLESEN	**2,782%**

PROPIETARIOS QUE PRESENTAN VOTO SIN DELEGACIÓN SOBRE NINGÚN PRESENTE

Sres. Teresa & Stephen Dix, Bl.1-6, G.2, T.5	1,160%
Sra. Nicola Whelan, Bl.13-5, G.79, T. 79	0,995%
Sres. Cane, Bl. 13-6, G.78, T.74	1,133%
TOTAL	**3,288%**

TOTAL VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS	**47,627%**

EL ORDEN DEL DIA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2013.
3. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2014 a 31 de Diciembre 2014, con incremento de 100% y descuento de 50% por pronto pago (efectuados el primer mes de cada trimestre: Enero, Abril, Julio y Octubre).
4. Aprobación cambio vencimiento aplicación de penalización de 32% de anual a trimestral.
5. Elección del Presidente y vicepresidente para el ejercicio 2014
6. Elección del Administrador para el ejercicio 2014.
7. Aprobación de lista de deudores y acciones a tomar contra ellos (monitorios; reclamación en Comunidad Europea; retención alquiler en apartamento con deudas pero alquilados).
8. Aprobación comienzo trabajos de pintura de zonas interiores comunes en 2014
9. Aprobación instalación internet en la comunidad, antena comunitaria y que cada vecino pueda acceder de manera individua sin coste para la comunidad.
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.

Pide la palabra el Sr. Coyle para explicar que la convocatoria de esta junta no ha sido enviada acorde con lo que marca los estatutos, hay que enviarse con 30 días de antelación, y se hizo el día 14 de febrero, justo 29 días antes.

Se pregunta entre los asistentes si existe objeción con que se celebre esta asamblea, o se decide posponerla.

La mayoría de los asistentes deciden que se celebre. Y se tendrá en futuras convocatorias especial atención con esto, aunque los vecinos conocen la fecha exacta de la reunión con un año de antelación.

El Sr. Van Der Molen comenta que las actas que se han enviado no son correctas. Que solicita que se le devuelva la cuota de pintura que ha pagado porque se ha aprobado el pago sin su permiso, como único miembro del comité que es.

Se le informa por parte del Vicepresidente, que el comité se designo para elegir la empresa de pintura y supervisar los trabajos, formado por tres miembros.

La administradora le informa que es el presidente de la comunidad quien tiene que proceder a la autorización final del pago y que tras un año desde la finalización de los trabajos, tenía que proceder al pago del mismo entendiendo que no se podía prorrogar más sin ningún tipo de argumento. Los trabajos se realizaron según contrato y las reclamaciones que se han hecho no eran relacionadas con los trabajos de pintura, ni para los cuales se había solicitado presupuesto y aprobado.

El Sr. Van Der Molen comentó que los trabajos de pintura no se habían hecho satisfactoriamente y no tenía su aprobación. Que los trabajos realizados no correspondían con los que figuraban en el contrato.

La Sra. Van Der Molen le gustaría que se hiciese constar en acta que el Presidente ha usado a su criterio el dinero de los vecinos y procedió al pago final del presupuesto de la pintura.

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 2013

El Sr. Bowden 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.

En dicho balance se puede observar el saldo inicial con un déficit de 3.421,06€, la partida correspondiente a las cuotas giradas e ingresos extraordinarios recibidos, y los gastos reales del período. Dando un resultado de 59.856,15€ incluyendo las reservas, pero esto no es exacto, ya que, aquí están reflejadas las cuotas giradas pero no el ingreso real, ya que, a fecha del cierre del ejercicio existe unos deudores por la cantidad de 38.200€, lo que existe realmente en el banco son unos 21.000€.

El Sr. Bowden propone que se dejen 10.000€ para fondo de reserva al 5% legal y los restantes 11.000€ para el fondo de pintura para este próximo año.

El Sr. Ramón Rodríguez le gustaría saber el coste de 1.000€ como donación para la castración de los gatos si se va a seguir haciendo este año. Comenta que él llamó a la asociación Triple A y que ellos se pueden hacer cargo de los gatos.

La Srta. Muñoz le explica que ella intentó hablar con diferentes asociaciones pero que todas estaban llenas y no podían hacerse cargo de más animales, que se ha intentado a través de la Entidad de Los Aguilares que se haga un programa de control y castración mejor que a nivel individual de cada comunidad. Pero no se aprobó. Invita a este propietario a solicitar más información e intentar solucionar este tema.

El Sr. Rodríguez informa también de la sanción que podrían tener aquel vecino que alimente a los gatos en un vial público, con multas que pueden llegar desde los 75 a los 500€.

Se somete a votación y quedan aprobadas por mayoría las cuentas del ejercicio 2013, con ningún voto en contra y con las abstenciones de:

B1-3

B5-2

B9-2 y sus representados

B9-6 y sus representados

3.- APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICO 1 DE ENERO DE 2014 A 31 DE DICIEMBRE DE 2014, CON INCREMENTO DEL 100% Y DESCUENTO DEL 50% POR PRONTO PAGO (EFECTUADOS EL PRIMER MES DE CADA TRIMESTRE: ENERO,ABRIL,JULIO Y OCTUBRE).

El Sr. Bowden explica que se ha enviado conjuntamente con la convocatoria un presupuesto, que se informó a los vecinos en la pasada Junta que estaban invitados a traer otros presupuestos de otras empresas, y que serían estudiados por el comité, tan sólo nos han enviado alguno de jardinería, siendo un precio similar al ya existente.

El Sr. Coyle, quiere que se incluya en el acta que como parte del comité, se le excluyó de la reunión en la cual se elaboró el presupuesto.

El Sr. Bowden le explica que él sabía la fecha que se decidió en la reunión en la oficina de Ana en Octubre y que le envió correo electrónico para indicarle cuando él mismo podría venir para adecuar las fechas de los vuelos.

La Srta. Muñoz explica que en el presupuesto de este año se han incluido partidas como el mantenimiento de extintores y de puertas de garaje.

El resto de las partidas están dentro de las estimaciones y contratos existentes.

Se ha incluido un fondo de reserva para cubrir la morosidad que pueda existir en este ejercicio, suponiendo un 20% aproximadamente del presupuesto, 40.000€

Y también el fondo de pintura de 25.000€, aprobado en junta del 2011.

Entre los asistentes se comenta que se puede reducir este año el fondo de pintura en 10.000€, siendo sólo de 15.000€, y que el fondo de reserva para los morosos se reduzca de 40.000 a 20.000€ y que se siga reclamando a los morosos las cuotas pendientes y evitar tener que incrementar cada año el presupuesto.

El Sr. Bowden explica que según el histórico de ingresos en la comunidad, consideró necesario incluir estos 40.000€ para poder hacer frente al buen funcionamiento de la comunidad, teniendo en cuenta que hay vecinos que o pagan tarde o simplemente no pagan.

El Sr. Ramón Rodríguez no está de acuerdo en que le suban su cuota mientras otros vecinos no pagan las suyas.

La Srta. Muñoz explica también que ha recibido presupuesto de una empresa de ascensores más económico, que se podría reducir hasta la mitad del presupuesto, que propone que se deje esta partida tal y como está y se verá las condiciones del contrato y en el caso de que incluya todo el mantenimiento y garantía, se presionará a la empresa actual para su reducción o considerar el futuro cambio de compañía.

El Sr. Coyle comenta que no tiene ninguna confianza en la administración ni en el Presidente.

Se decide reducir la partida del fondo para deudores a 20.000€ y el fondo de pintura a 15.000€

Resultando un presupuesto operativo de 244.132€

Se decide votar primero por dicho presupuesto y posteriormente por el incremento del 100% para poder aplicar el descuento del 50%.

Sin más preguntas se aprueba el presupuesto anual para el 2014 por la cantidad de 244,132€ por mayoría, con los votos en contra de:

B3-4

B5-5

Y las abstenciones de:

1-6

B10-1

Se somete posteriormente a votación, el incremento del 100% del presupuesto y aquellos vecinos que abonen sus cuotas durante el primer mes de cada trimestre, obtendrán un descuento del 50%, con lo cual su cuota no variará, tan sólo afectará a aquellos propietarios que paguen sus cuotas después de este plazo o simplemente no se abonen.

La Sra. Woodhouse, comenta que no tiene mucho sentido que se incluya dicho incremento cuando hay vecinos que no pagaran nunca por mucho que se les penalice.

Se le recuerda por parte de la administración que principalmente es para incentivar a los que pueden retrasarse en el pago y también cuando se reclame la deuda judicialmente poder recuperar parte de dichas cuotas, ya que, si se trata de una adjudicación, el nuevo propietario sólo tiene obligación de abonar las cuotas del año en curso y dos años anteriores, dándose por perdida las deudas que tuviesen con anterioridad, y si estas tienen un incremento del doble, sería como recibir 2 años más.

Queda aprobado el incremento del 100% del presupuesto en la cantidad de 488.264€ aplicando posteriormente el 50% de descuento, con los votos en contra de:

B5-2

B5-5

B9-2 y sus representados

B9-5

B9-6 y su representado

B14-5

Abstenciones:

B1-6

B12-4

4.- APROBACIÓN CAMBIO VENCIMIENTO APLICACIÓN DE PENALIZACIÓN EXTRA DE 32% DE ANUAL A TRIMESTRAL.

Se propone que la penalización del 32% ya aprobada para aplicar al final del año pueda aplicarse al final de cada trimestre.

Se somete a votación y queda aprobada, con los votos en contra de:

B5-5

Y las abstenciones de:

B5-2

B9-2 y sus representados

B12-4

Quedando aprobado por mayoría y se empezará a aplicar al vencimiento del 2º trimestre 2014.

5.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE PARA EL EJERCICIO 2014.

Toma la palabra el Sr. Rees actual Presidente para comentar que aunque tiene intención de presentarse nuevamente para dicho cargo, por el apoyo recibido por muchos de sus vecinos, pero quiere hacer constar que ha sufrido daños en dos ocasiones en su vehículo dentro de la comunidad y que esto se debe principalmente al cargo que desempeña.

Se pregunta entre los asistentes si existe algún candidato más, presentándose el Sr. Coyle también.

Los votos quedan así:

Votos a favor del Sr. Rees:

B10-1 y sus representados

B5-3 y sus representados

B.11-3

B3-4

B11-4

B.12-4

B.5-6

B.7-5

B.9-5

B.13-5

B13-6

B.14-3

Votos a favor del Sr. Coyle:

B5-2

B9-2 y sus representados

B9-5

B9-6 y su representado

Abstenciones:

B1-6

B14-5

Para el cargo de Vice-Presidente se presenta como único candidato para la re-elección el Sr. Graham F. Bowden.

Queda aprobado como presidente el Sr. William Rees y como Vicepresidente el Sr. Graham Bowden.

6.- ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA EL EJERCICIO 2014.

Se presenta nuevamente como candidatos Habisben Services, representados en esta reunión por las Srtas. Marina Fernández y la Srta. Ana Muñoz.

Sin más candidatos, queda aprobado.

7.- APROBACIÓN DE LA LISTA DE DEUDORES Y ACCIONES A TOMAR CONTRA ELLOS (MONITORIOS; RECLAMACIÓN EN COMUNIDAD EUROPEA; RETENCIÓN ALQUIER EN APARTAMENTO CON DEUDAS PERO ALQUILADOS).

La Srta. Muñoz 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 37.275,05€.

Se explica brevemente la situación de cada vivienda:

B3-5: Se le ha notificado en numerosas ocasiones, esperemos que en breve procedan al pago de la cuota, dicha vivienda está alquilada.

B4-3: Igualmente se le ha reclamado multitud de veces, tiene pendiente el año 2013.

B4-4: Este propietarios ya se había iniciado demanda el año anterior, han procedido a efectuar varios pagos y tienen intención de pagar periódicamente proponiendo un plan de pago, debido a sus dificultades económicas. Se le informó que la demanda sigue su curso, hasta que no liquiden dicha deuda.

B4-5: El propietario presente en esta reunión, se le invita a que explique sus motivos.

El Sr. Bodenehr comenta a los vecinos que el motivo de haber dejado de pagar su cuota de comunidad es porque ha tenido problemas en su coche provocado por una avería en la puerta de la comunidad, de que, lleva esperando que se le abone dicha reparación y que en vista de que la administradora no respondía a sus correos, decidió dejar de pagar la comunidad.

La puerta del garaje se cerró dañando su vehículo, entiende que no funciona correctamente dentro de la normativa vigente. Que él siempre ha pagado y no tiene ningún problema con seguir haciéndole pero siempre que la comunidad le abone el coste de dicha reparación y no estaría dispuesto a pagar el interés de demora que se ha aplicado.

La Srta. Muñoz explica que eso sucedió en Junio que se le reclamó al seguro de la comunidad, tras, peritaje por parte del seguro de la comunidad se determinó que la puerta funcionaba correctamente y que este vecino había salido cuando la puerta ya comenzaba la maniobra de cierre, considerando que se trata de un error del propietario no de un fallo en el mecanismo.

Aún así, se presentó nuevamente reclamación, la cual el seguro desestimó, se informó al Sr. Bodenehr y en reunión con el comité, tanto Presidente, como Vicepresidentes, decidieron no abonar dicha cantidad que ascendía a más de 2.000 euros hasta en cuanto no se explicase en Junta y así se le informó al Sr. Bodenehr.

La Srta. Marina Fernández le informa que el pago de las cuotas de comunidad no tiene que verse afectado por cualquier demanda que quiera interponer en contra de la comunidad, le sugiere que abone sus cuotas y que si lo estima oportuno, demande a la comunidad.

Se procede con las propiedades que aparecen en la lista de morosos.

B4-6: Días antes de la reunión y tras numerosos intentos, hemos contactado con el propietario el cual había efectuado transferencias periódicas a la cuenta que la comunidad mantenía abierta hace dos años y la cual ya no existe. Le informé de que la comunidad no había recibido dichos ingresos y que reclamase. Va a proceder a liquidar la deuda en los próximos días.

B7-4: Esta propietaria ha manifestado su intención de pagar sus cuotas de comunidad, con pagos periódicos, antes de esta reunión nos informó que va a liquidar en breve dicha deuda e intentará pagar los trimestres de las cuotas durante los mismos o al vencimiento.

B8-2: Dicha demanda sigue en proceso, cada año se incluye la deuda a la fecha de su aprobación. Tenemos toda la información del proceso judicial en nuestra oficina, por si algún vecino desea consultarla. Entendemos que el proceso puede ser lento, en la notificación, que se ha intentado hacer por parte del juzgado en todos los domicilios que constan en los archivos y registros dentro del territorio nacional.

Algunos vecinos muestran su descontento con esta situación, no entienden el por qué de tanta demora, que están viviendo allí y usando las instalaciones y si no se puede hacer algo más de lo que se está haciendo.

B10-2: Sabadell es el titular de dicha vivienda, nos ha solicitado toda la documentación para proceder a su venta y tendrían antes que liquidar dicha deuda.

B11-2: El año pasado este propietario presentó un acuerdo para pagar sus deudas mensualmente hasta liquidar y hacer frente al pago de la cuota en curso, ya que, tenía intención de tener alquilada su vivienda, así lo hizo, algunos meses, pero luego ya no se efectuaron más ingresos, por tanto, y tras haberle reclamado en varias ocasiones, se procederá a iniciar demanda.

B13-1: Esta deuda son los intereses de demora acumulados durante el año 2012 y ahora 2013. Ha liquidado sus cuotas de comunidad pero no los intereses.

B15-1: El propietario nos ha manifestado su intención de pagar sus cuotas en breve, hemos intentado en varias ocasiones reclamarle sin éxito y se va también a proceder a reclamar a través de una empresa en el Reino Unido. Esta vivienda suele estar siempre alquilada.

Los vecinos proponen que se aplique el interés de demora sin ningún tipo de distinción a todos aquellos que no paguen dentro del plazo.

Se somete a votación el total de la lista de deudores y a tomar las acciones más favorables y que se consideren pertinentes para cada caso.

Queda aprobado por unanimidad.

8.- APROBACIÓN COMIENZOS DE TRABAJOS DE PINTURA DE ZONAS INTERIORES COMUNES EN 2014.

Se comenta entre los presentes de posponerlo quizás un año más.

Un vecino comenta que sería aconsejable una vez que se terminen las obras de la nueva comunidad, ya que, existe mucho polvo.

Se somete a votación y se decide hacerlo en el 2015.

9.- APROBACIÓN ISNTALACIÓN INTERNET EN LA COMUNIDAD, ANTENA COMUNITARIA Y QUE CADA VECINO PUEDA ACCEDER DE MANERA INDIVIDUAL SIN COSTE PARA LA COMUNIDAD.

Se informa por parte de la Srta. Muñoz, que esta propuesta se ha traído a junta porque un vecino lo ha solicitado.

Se está solicitando información a diferentes empresas de telecomunicaciones, el sistema consistiría en colocar un receptor en zona comunitaria y que el vecino que le interese contrate con esta empresa para tener internet en su casa.

Se abaratarían costes sobre todo a aquellos vecinos que no vivan permanentemente y quieran tener internet cuando vengan.

La comunidad no tendría que asumir ningún coste.

Se decide que se obtenga más información y en el caso de que exista alguna empresa que pueda dar cobertura, se informe a los vecinos para poder contratar.

Se aprueba por mayoría.

10.- FECHA PARA LA PROXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

Se propone el 14 de marzo de 2015, sábado.

Tras la votación queda aprobado por unanimidad.

11.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Se informa a los presentes por parte del Sr. Bowden sobre la Junta Anual celebrada el día 20 de febrero de la Entidad Urbanística Los Aguilares, en la cual se aprobó el mismo presupuesto para este año, incrementando algunas partidas y bajando el fondo de reserva para evitar tener que subir las cuotas.

Se informó sobre el interés de demora del 5% en caso de que se pague fuera del período.

Se trataron temas como la seguridad, jardinería, alumbrado público, futuro campo de Golf, etc.

Cuando se reciba el acta de la Entidad se enviará a los vecinos.

La Srta. Woodhouse le gustaría que para próximas reuniones viniese un traductor para evitar perder detalles en los comentarios que se digan.

Se explica que se había contratado uno y que por circunstancias personales nos acababa de avisar que no pudo venir.

Sin más asuntos a tratar y dando las gracias a los presentes, se cierra la sesión a las 17.00 horas.

Presidente Secretario-Administrador