JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Benahavís, a 11 de Marzo de 2016 siendo las 10.30.-hrs, la Junta General de la Comunidad de Propietarios del Residencial Los Eucaliptos comienza en el salón de actos del Ayuntamiento de Benahavis, 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 %**
Sres.Teresa & Stephen Dix, Bl.1-6, G.2, T.5	1,160%
Sr, Graham Francis Bowden Bl.3-4, G.10	1,035%
Sr. & Sra. Coyle, Bl.5-2, G.22, T.30	1,246%
Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, T. 25	1,245%
Sr. Naoum Shamil, Bl.7-3, G.46, T.37	1,094%
Sres.John F. & Maureen Hay, Bl.9-5, G.52, T.53	0,960%
Sra.Jannette Woodhouse & 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%
Sra. Nicola Whelan, Bl.13-5, G.79, T. 79	0,995%
TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES	**11,005%**

Las Srtas. Ana Muñoz y Marina Fernández Sánchez como Secretario-Administrador.

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**
• Sr. Thomas Rees, representa a los siguientes propietarios:	
Sr. Rob Dyer & Sra. Ann porter, Bl.2-4,G.30,T.17	0,970%
Sres. De Latre Du Bosque, Bl.2-5, G.6,T.11	1,138%
Sres. Scaife, Bl.2-6, G.7, T.9 y 12	1,018%
Football Impact, S.L., Bl.2, Garaje 28	0,086%
Sra.Danielle Jansens, Bl.5-6,G.21,T.29	1,143%
Sres.Gary & Jane Underwood, Bl.6-6, G.33, T.35	1,159%
Sr. Jeremy Gordon & Sra.Lynn Thompson, Bl.7-5, G.37, T.42	1,165%
Sr. Philippe Molhant, Bl.8-1, G.45, T.43	1,3961%
Sres. Ayres, B8-3, G.43,T.45	1,261%
Sres. Williams, Bl. 8-6, G.41, T. 47	1,159%
Sr. Andrés Roldán, Bl.9-3,G.50,T,51	0,930%
Sr. Mohamed Lotfy & Sra.Mercedes Gómez B.9-4,G.53,T. 49,50 y 55	1,317%
Sres. Corcoran, Bl. 10-4, G.74, T.56	0,896%
Sr. Ettienne Dreesen& Mrs.Fabienne Vanoorbeek, Bl.10-5, G.57, T.59	1,010%
Sres. Bradley, B11-1, G.72, T.63	1,276%
Sres. 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%
Sra. Michelle Logie, Bl.15-6,G.84,T.85	1,166%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. REES	**20,3571%**

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

Sr. Luca Lanini, Bl.2-3, G.8.T.8	1,105%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR LA SRTA. MUÑOZ	**1,105%**

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

Sr. Jorgen Jensen, Bl.6-3, G.32,T.33	0,938%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR LA SRA. WESTLESEN	**0,938%**

TOTAL VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS 33,4051%

EL ORDEN DEL DIA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2015.
3. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2016 a 31 de Diciembre 2016, con incremento de 100% y descuento de 50% por pronto pago (efectuados el primer mes de cada trimestre: Enero, Abril, Julio y Octubre).
4. Elección del Presidente y vicepresidente para el ejercicio 2016*
5. Elección del Administrador para el ejercicio 2016.
6. Aprobación de lista de deudores y acciones a tomar contra ellos.
7. Aprobación inicio demanda propietario B3-6 por no cumplir acuerdo Junta Anual 2015 adecuar techo sobre pérgola cristal.
8. Propuesta del propietario B5-3 para poner cristal en terraza sin marco de aluminio.
9. Fecha para la próxima Junta General Ordinaria.
10. Ruegos y Preguntas.

1.- INFORME DEL PRESIDENTE

Toma la palabra el Sr. Bowden en representación del Sr. Rees, para dar la bienvenida a los presentes y para informar que conjuntamente con la convocatoria se envió un informe de lo acontecido durante el año.

Añadir que se está intentando reducir costes en electricidad, se cambió de empresa suministradora, ahora tenemos Gas Fenosa, y también se ha reducido la potencia de algunos contratos. Además se ha estudiado la posibilidad de cambiar las bombillas actuales por LED, el coste aproximado son unos 4.000€ que se podría usar parte del fondo acumulado, se prevé un ahorro considerable y este coste se amortizará en unos años.

También informar que hay instalada fibra óptica en la comunidad por si algún vecino le interesa.

Hace unos días fue la Junta Anual de la Entidad Urbanística Los Aguilares, en la cual se aprobó el mismo presupuesto y se trataron temas como el futuro campo de golf, depuradora, etc.

A los señores Coyle les gustaría saber si se va a hacer algo con los gatos que hay en el B4-2, ya que, como menciona en su informe sólo se puede tener una mascota y allí hay muchas más que están por toda la zona de jardín y terrazas de las viviendas.

Por parte del comité comentan que no tenían constancia de que hubiese tantos, se le había informado al propietario y al inquilino de que no puede poner comida, ya que, atrae a más gastos.

Los Señores Coyle piden que se haga algo y que sancione al propietario.

El Sr. Rees comenta que necesitamos alguna evidencia, como alguna foto y que ya se hizo hace unos años un control con una empresa y que ahora apenas hay gatos en la comunidad.

Se pasa al siguiente punto del orden del día.

2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL 2015

Conjuntamente con el orden del día se han enviado explicación detallada de las cuentas.

Casi todos los gastos están dentro de lo presupuesto. La partida de mantenimiento general que se había presupuesto 2.000€ este año se ha usado lo acumulado del año anterior, para hacer los trabajos que se mencionó en la anterior junta, de reparación de juntas de expansión, pasillos, grietas, se cambiaron las tapas de la depuradora de las piscinas, reparación del porche piscina, etcétera.

También ha habido una partida extra de gastos legales debido a la demanda que un propietario interpuso contra la comunidad, son los gastos de nuestro abogado y procurador, que tras haber ganado el proceso, se ha procedido a reclamar las costas.

El Sr. Coyle pregunta si había presupuestado 2.000€ para tumbonas, por qué se ha gastado más de 5.000€.

La Sra. Muñoz le responde que esa cantidad era un fondo de reserva para tumbonas que se inició en el 2013, con 2.000€ cada año, dando en el 2015, el fondo acumulado de 6.000€, de los cuales sólo nos hemos gastado 5.164,28€. La idea es seguir con este fondo para cuando haya que reemplazarse nuevamente las tumbonas.

Sin más preguntas se somete a votación y quedan aprobadas las cuentas del 2015 por unanimidad.

3.- APROBACIÓN DEL PRESUPUETO PARA EL EJERCICIO 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016, CON INCREMENTO DE 100% Y DESCUENTO DE 50% POR PORNTO PAGO.

El presupuesto operativo que se presenta este año se mantiene igual que en el año anterior 208.932€. Se propone un fondo de maniobra de 27.000€, en realidad según los cálculos que se adjuntan en la tabla adjunta al presupuesto, se necesitarían 37.000€ pero para no incrementar las cuotas, se ha propuesto usar 10.000€ del fondo acumulado anterior

Por tanto la propuesta del presupuesto para este año es de 235.932€, con el incremento del 100%, siendo el presupuesto para el 2016 de 471.864€. Siguiendo la misma política de descuento del 50% a aplicar a aquellos propietarios que efectúen sus ingresos durante el primer mes de cada trimestre.

El Sr. Coyle pregunta si se puede hacer el cálculo de la cuota de la pintura del herraje en base a los metros cuadrados que cada terraza tiene, considera que no debería de pagar lo mismo el que tiene una planta baja que su terraza no tiene rejas, al del ático que tiene hasta pérgola.

La Sra. Muñoz le explica que todas las cuotas, tanto ordinarias, como extraordinarias, se aplican según su coeficiente, no se podría hacer de otra manera.

El Sr. Coyle opine que esto no es legal. La Sra. Fernández, abogada, le responde que es totalmente legal según la ley de propiedad horizontal.

La Sra. Muñoz pone como ejemplo el mantenimiento de los jardines, también se contribuye de la misma manera, aunque las plantas medias y áticos no tengan jardines de uso privativo.

Sin más preguntes, se somete a votación y queda aprobado el presupuesto por unanimidad.

4.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y VICE PRESIDENTE PARA EL 2016.

En la elección de Presidente, se pregunta a los asistentes si existe algún candidato, presentando su candidatura el Sr. William Rees quien manifiesta su deseo de continuar en el cargo.

Las señoras Jackson y Woodhouse comentan que el Sr. Rees tiene su vivienda para vender, que si es lógico que sea el presidente.

El Sr. Rees le responde que no la tiene a la venta y que si así fuera, que convocaría una extraordinaria para informar a los vecinos.

Sin más candidatos queda aprobado como Presidente el Sr. William Thomas Rees.

Como Vice presidente, toma la palabra el Sr. Bowden, quien manifiesta su intención de no continuar en el cargo este año, por motivos personales, ha podido en estos años comprobar que todo funciona correctamente y le gustaría propone al Sr. Martín Ramos, para continuar con su cargo.

Las señoras Jackson y Woodhouse les gustaría dar las gracias por la gran labor que ha hecho el Sr. Bowden durante estos años y que han confiado totalmente en la gestión durante este tiempo.

Sin más candidatos queda aprobado como Vicepresidente el Sr. José Luis Martín Ramos.

5.- ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA EL 2016.

El Sr. Coyle comenta que en la convocatoria no se ha puesto ninguna propuesta como ha sucedido con el Presidente y Vicepresidente, pregunta si se puede elegir ahora sin haber traído propuestas.

La Sra. Muñoz comenta que está abierto este punto para que cualquier vecino presente su opción, hasta el día de la reunión cualquier propuesta es válida pero que se ha de elegir hoy el cargo de administrador.

El Sr. Coyle propone la empresa A+Law. Los presentes les gustaría saber más sobre esta empresa, considerando que el cargo de administración es complicado para dejarlo a una empresa que no conocen. El Sr. Coyle no aporta más datos de esta empresa. Se le solicita que para el año próximo haga llegar más información antes a los vecinos, según se solicitó en el correo electrónico enviado a los vecinos en Diciembre.

La otra propuesta es la propuesta por Ana Muñoz y Marina Fernández con número de colegiado 1896, presentes en esta reunión.

Se procede a la votación:

Empresa A+Law votos a favor: B5-2 y B9-6

Ana Muñoz y Marina Fernández, votos a favor el resto de los presentes y representados quedando aprobado el nuevo administrador para este ejercicio.

6.- APROBACIÓN DE LISTA DE DEUDORES

La lista actualizada a fecha de hoy asciende a 38.688,02€ correspondiente a dos viviendas:

B15-1 con una deuda total de 11.786,35€ al cierre del ejercicio. El año anterior se iniciaron las acciones legales en el Reino Unido a través de la empresa Eurofees, esperemos poder este año resolver la situación.

B8-2 con una deuda total de 26.901,67€, seguimos con el proceso monitorio iniciado en el 2011, en esta junta se va a proceder al cambio de letrado para continuar las acciones, esperando que nos pueda facilitar una mayor y rápida información, proponiendo que tras esta Junta, la Sra. Marina Fernández se haga cargo de los procesos que se inicien o continuarlos.

Sin más preguntas se aprueba la deuda al 31 de diciembre y continuar con las acciones ya iniciadas.

7.- APROBACIÓN INICIO DEMANDA PROPIETARIO B3-6 POR NO CUMPLIR ACUERDO JUNTA ANUAL 2015 ADECUAR TECHO SOBRE PÉRGOLA CRISTAL.

El motivo de incluir este punto es que el año anterior se le permitió al vecino de la vivienda B3-6 que podía dejar el cristal que había instalado sobre la pérgola pero tenía que cortar el saliente para que las aguas de lluvia no cayesen sobre las viviendas inferiores si no, que lo hicieran en su propia terraza.

Se le ha reclamado en varias ocasione y tras su negativa, se presentará demanda legal.

Algunos propietarios piden que antes de iniciar demanda se le informe y dé un plazo, la administradora responde que son los pasos que se siguen, enviar el acta, burofax y si tras un plazo no responden se inicia de la demanda. El coste aproximado son unos 700€ que en caso de ganar la comunidad reclamaría las costas legales también.

Se aprueba por unanimidad las acciones legales.

8.- PROPUESTA DEL PROPIETARIO B5-3 PARA PONER CRISTAL EN TERRAZA SIN MARCO DE ALUMINIO.

La Sra. Vera Westlesen explica que le gustaría poder poner este tipo de cortinas de cristal para en invierno, sobre todo, poder hacer uso de la terraza, ya que, cuando llueve o hace mucho frío no puede. Cuando estuviese abierta no se vería porque se deslizaría hacia un lado.

Los vecinos presentes les gustaría ver si tiene algún modelo o foto de cómo quedaría.

Al no tener en esta reunión se decide posponer la votación y que en próxima Junta Ordinaria o Extraordinaria presente ante a los vecinos la propuesta con fotos del diseño.

9.-FECHA PARA LA PRÓXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

Se propone que sea el viernes 10 de marzo de 2017. Aprobado por unanimidad.

Se intentará solicitar si se celebra nuevamente en el Ayuntamiento, solicitar micrófonos.

10.- RUEGOS Y PREGUNTAS

La Sra. Nicola Whelan le gustaría que se incluyese en acta que presenta una propuesta de la compañía UP para cambiar la empresa de ascensores que sería más bajo el coste, se le informa que hay un contrato en vigor y que se ha reducido el coste con la empresa Otis, que se puede volver a presentar al vencimiento del contrato.

También quiere propone que se indique un día y se informe a los vecinos para que se puedan limpiar las terrazas y no causar ninguna molestia a los vecinos de la planta baja y primera.

Se le aconseja mejor que el día que algún vecino quiera hacerlo hable directamente con sus vecinos de abajo o a través del presidente o de la administración, y que siempre se tenga precaución y no se causen daños en mobiliario ni solería.

Sin más asuntos termina la junta a las 13.00 horas.

Presidente Secretario-Administrador