JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Benahavís, a 10 de Marzo de 2017 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 %**
Sr. Graham Francis Bowden Bl.3-4, G.10	1,035%
Gurriato S.l. Sr. Francisco Salcedo Villarias, Bl.3-6, G.13,T.17	1,138%
Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, T. 25	1,245%
Sra.Danielle Jansens, Bl.5-6,G.21,T.29	1,143%
Sres. Bradley, Bl.11-1, G.72, T.63	1,276%
Sres. Stuart, Bl.11-4, G.73, T.64	0,978%
Sr. José Luis Martín Ramos, Bl.11-3,G.62,T.61	1,083%
Sres. Wyrill, Bl.13.1,G.77,T.73	1,01%
Sra. Nicola Whelan, Bl.13-5, G.79, T. 79	0,995%
Sres. Hough, Bl.14-5, G.80, T.77	1,17%
TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES	**11,073%**

El Sr. William Thomas Rees, como actual Presidente
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%
Sr. Jaap Van den Bosh & Sra. Rath Corrine, Bl.3-2, G.27, T.14	1,257%
Sr. Jean Louis Weille, Bl.3-5, G.12, T.16	1,008%
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%
Sra. Nicola Shefras, Bl.7-6,G.47,T.41	1%
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%
Sres.John F. & Maureen Hay, Bl.9-5, G.52, T.53	0,960%

Sr. Edwin De Groot, Bl.9-6, G.51,T. 54	1,16%
Sres. Dewhust, Bl.10-1,G.55,T. 57	1,027%
Sr. Ettienne Dreesen& Mrs.Fabienne Vanoorbeek, Bl.10-5, G.57, T.59	1,010%
Sres. Jackson, Bl.10-6, G.56, T.60	0,98%
Sres. Cook, Bl.11-5, G.60, T. 65	1,166%
Sr. Derek Cane, B13-6, G.78,T.74	1,133%
Sres. Mackay, Bl.14-2, G.89,T.78	0,968%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR EL SR. REES	**20,9351%**

- 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%
Pallet Fastghetsförvaltining I Linköpin, Bl.5-1, G.29, T.27	1,445%
Sr. Jorgen Jensen, Bl.6-3, G.32,T.33	0,938%
Sres. Christensen, Bl.7-4, G.48, T.40	0,976%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR LA SRA. WESTLESEN	**5,203%**
TOTAL VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS	**37,2111%**

EL ORDEN DEL DIA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2016.
3. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2017 a 31 de Diciembre 2017, 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 2017
5. Elección del Administrador para el ejercicio 2017.
6. Aprobación de lista de deudores y acciones a tomar contra ellos.
7. Fecha para la próxima Junta General Ordinaria.
8. Ruegos y Preguntas.

1.- INFORME DEL PRESIDENTE

Toma la palabra el Sr. José Luis Martín, 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. Se adjunta nuevamente.

Se pasa al siguiente punto del orden del día.

2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL 2016.

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

Casi todos los gastos están dentro de lo presupuesto.

Sin preguntas entre los presentes, se somete a votación y quedan aprobadas las cuentas del 2016 por unanimidad.

3.- APROBACIÓN DEL PRESUPUETO PARA EL EJERCICIO 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017, 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 471.864€, con la reducción del 50% a aquellos vecinos que abonen sus cuotas dentro del primer mes de cada trimestre.

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

4.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y VICE PRESIDENTE PARA EL 2017.

En la elección de Presidente, el Sr. William Rees quien explica a los presentes que ya este año no va a continuar como presidente, porque ha vendido su vivienda.

Todos los presentes dan las gracias por el gran trabajo realizado en estos diez años de presidencia, lamentando que no pueda continuar en el cargo. Y que será difícil poder realizar la labor que él hizo.

El Sr. Rees propone que el presidente sea alguien que viva aquí la mayor parte del año, o al menos, se pueda involucrar en los temas de la comunidad, y si no vive aquí, que sea el administrador el que esté pendiente de la comunidad en la ausencia del presidente.

Se presenta como único candidato la Sra. Vera Westlensen, propietaria de la vivienda B5-3, comunicando a los vecinos que a partir de Agosto, tiene intención de vivir permanentemente en la comunidad, y que mientras tanto, tiene previsto viajar en varias ocasiones.

Se aprueba por unanimidad el nuevo presidente para el 2017.

Como Vice presidente, toma la palabra el Sr. José Luis Martín, quien manifiesta su intención de no continuar en el cargo este año, por motivos laborales, ha podido en estos años comprobar que todo funciona correctamente y le gustaría que fuese otro vecino el que tomase el puesto de vicepresidente. Estará encantado de poder ayudar de la mejor manera en la transición.

Se presenta como único vicepresidente el Sr. David Stuart, propietario de la vivienda B11-4, no es residente permanente, pero suele venir con asiduidad.

Se aprueba por unanimidad el nuevo vice presidente para el 2017.

5.- ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA EL 2017.

Las señoras Ana Muñoz y Marina Fernández, con número de colegiado 1896, manifiestan su intención de re-elección.

Algunos de los presentes les gustaría que se aclarase la polémica creada con la anterior empresa de servicios Habisben, en la cual, anteriormente, Ana Muñoz, era parte integrante.

La Sra. Muñoz explica a los presentes que la administración siempre ha sido desempeñada por una persona colegiada, desde hace dos años era Marina Fernández conjuntamente con Ana Muñoz quién ejercía dicho cargo, Habisben, era la empresa que suministraba varios servicios entre ellos dicha gestión.

Para evitar el conflicto de intereses creados en alguna comunidad, por la falta de criterio al pertenecer el administrador a la misma empresa de servicios, se decidió independizarlo.

Sin más candidatos, queda aprobado por unanimidad.

6.- APROBACIÓN DE LISTA DE DEUDORES

Toma la palabra la administradora para explicar que en la lista de deudores aparecen dos deudores que ya se demoran en el tiempo:

B15-1 con una deuda total de 17.264,87€ al cierre del ejercicio. Hemos llegado a un acuerdo, el propietario ha firmado un contrato de compromiso de pago, en el que se compromete al abono de las cuotas de comunidad trimestral dentro del plazo a partir de Enero para poder beneficiarse del descuento, y a la vez la deuda anterior, se efectuarían pagos mensuales hasta saldar dicha deuda. En el caso de incumplimiento se reanudarían las acciones legales.

B8-2 con una deuda total de 32.370,59€, seguimos con el proceso civil. Se continúa la reclamación y solicitud de embargo de la propiedad por el letrado Carlos Díaz. La dificultad es que el juzgado por esta deuda proceda a la subasta de dicha propiedad, si no existen otras deudas que hayan sido reclamadas.

Si están abonando las tasas e impuestos, así como, la hipoteca, difícilmente se podrá subastar hasta que la cantidad no sea más considerable. Esperemos traer más información.

Algunos vecinos proponen de no permitirles el uso de las instalaciones de la comunidad. Se podría aprobar en Junta pero el problema es controlar el acceso a dichas instalaciones, necesitaríamos tener algún tipo de vigilancia para impedir el acceso.

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

7.- FECHA PARA LA PRÓXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

Se propone el segundo viernes del mes de marzo, siendo el día 09/03/2018.

8.- RUEGOS Y PREGUNTAS

- Al Sr. Rees le gustaría puntualizar que ya el año pasado se propuso de tener un vigilante o socorrista en las piscinas para los meses de más volumen de residentes, lo cual evitaría las molestias causadas por algunas personas que no respetan las normas, pero no se aprobó.

  Se decide volver a presentarlo nuevamente el próximo año.

- Al Sr. José Luis Martín, comenta que no pudieron asistir a la Junta de la Entidad Urbanística de Los Aguilares ni él ni el presidente, la comunidad estuvo representada por Ana Muñoz; se explica a los asistentes por parte de Ana, que el presupuesto aprobado se mantiene igual, hubo cambio en la junta directiva, se aprobaron pintar las líneas continuas de los viales en amarillo para evitar que se aparquen los vehículos. Estuvo presente el representante del Ayuntamiento de Benahavis, al cual se le preguntó por la situación de la depuradora y cuando se preveía la instalación de la red de saneamiento, sin tener aún fecha prevista, en espera de que se apruebe el plan general.

  También se comentó la posibilidad de instalar un desfibrilador en la zona, se han producido algunos accidentes por fallos cardíacos. Algunas comunidades quieren instalarlo en la propia comunidad.

  En cuanto nos llegue el acta se enviará a los vecinos.

  El Sr. Rees está muy descontento con la gestión de la Entidad, ya que, no ve que se mejore nada, no cree que el actual administrador de la Entidad solucione cosas, y cree que el nuevo presidente de los Eucaliptos podría hacer más presión. El ahorro en el consumo eléctrico se propuso hace tiempo y aún no se ha llevado a cabo.

- Al Sr. Rees le gustaría recordar a los presentes que está pendiente la demanda contra la vivienda B3-6, aprobada en la pasada junta. El Sr. Salcedo, propietario de dicha vivienda comenta que hay otras viviendas con las mismas instalaciones y no se han demandado y que cuando él compró la vivienda ya estaba ahí ese cristal, que intentó cortarlo pero que no es posible.
- En relación a la reclamación de costas por el procedimiento ganado el año anterior, se continua, en el caso de que el propietario no lo abone, se puede decidir iniciar otro proceso para reclamar dichas costas, pero el coste de iniciarlo es mucho mayor que la deuda reclamada, por lo que se decide no continuarlo.
- El Sr. Hough, quiere agradecer la labor de los jardineros.
- La Sra. Jansenss le gustaría saber si hay alguna novedad con respecto al campo de golf. Se le informa que no tenemos más noticias, la parcela ha sido alquilada al Marbella Club y que desconocemos cuándo empezará a funcionar.
- El Sr. Bradley comenta que ya el año pasado solicitó que se quitasen los nidos de las golondrinas que hay encima de su terraza. La administradora le comenta que no se pueden retirar mientras estén anidando, ahora mismo están las crías allí, una vez que se vayan, se puede retirar, pero se les recuerda que el próximo año volverán, porque suelen hacerlo a la misma zona.

Sin más asuntos a tratar finaliza la junta a las 13.00 horas.

Presidente Secretario-Administrador