JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Benahavís, a 14 de Marzo de 2015 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 %**
Sres.Teresa & Stephen Dix, Bl.1-6, G.2, T.5	1,160%
Sr, Graham Francis Bowden Bl.3-4, G.10	1,035%
Sres. Salcedo Bl.3-6, G.13, T.17	1,138%
Sr. Ralph Bodenehr, Bl.4-5, G.15, T.24	1,165%
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.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%
Sres. Stuart, Bl.11-4, G.73, T. 64	0,978%
Sra. Nicola Whelan, Bl.13-5, G.79, T. 79	0,995%
TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES	**12,006%**

Las Srtas. Ana Muñoz y Marina Fernández Sánchez como Secretario-Administrador y la asistencia de la Srta. Ana Espinosa.

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**
• Sr. Thomas Rees, representa a los siguientes propietarios:	
Sres. Beijerbergen, Bl.2-1, G.29	1,235%
Sr. Luca Lanini, Bl.2-3, G.8.T.8	1,105%
Sr. Rob Dyer & Sra. Ann porter, Bl.2-4,G.30,T.17	0,970%
Sres. Scaife, Bl.2-6, G.7, T.9 y 12	1,018%
Football Impact, S.L., Bl.2, Garaje 28	0,086%
Sres. Van der Bosch, Bl.3-2. G.27. T.14	1,257%
Pallet Fstighetsförvaltining I Linköpin, Bl.5-1,G.19, T.27	1,445%
Sres.Gary & Jane Underwood, Bl.6-6, G.33, T.35	1,159%
Sr. Naoum Shamil, Bl.7-3, G.46, T.37	1,094%
Sr. Jeremy Gordon & Sra.Lynn Thompson, Bl.7-5, G.37, T.42	1,165%
Srta. Nicola Vieira Rodrigues, Bl.7-6, G.47, T. 41	1,000%
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	0,930%
Sr. Mohamed Lotfy & Sra.Mercedes Gómez B.9-4,G.53,T. 49,50 y 55	1,317%
Naufragio, S.L., Bl.10-3, G.58. T.58	0,970%
Sr. Ettienne Dreesen& Mrs.Fabienne Vanoorbeek, Bl.10-5, G.57, T.59	1,010%
Sr. José Luis Martín Ramos, Bl.11-3,G.62,T.61	1,083%
Sres. Cook, Bl.11-5, G.60, T. 65	1,166%
Sra. Mary McDonell, Bl.11-6, G.59, T.66	0,972%
Sres. Cane, Bl. 13-6, G.78, T.74	1,133%
Sres. Mackay, Bl.14-2, G.89,T.78	0,968%
Sr. Colin D. Bell, Bl.14-3, G.81	1,064%
Sr.. Michael Michael Hough, Bl.14-5,G.80,T.77	1,170%
Sr. David Barrington&Sra. Anne M.Jefferys, Bl.15-2,G.83,T.83	1,161%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. REES	**26,517%**

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

Srta. Pilar Varo Alcalá-Zamora, B13-2, G.92	1,198%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR LA SRTA. MUÑOZ	**1,198%**

- Sra. Jannette Woodhouse, representa a los siguientes propietarios:

Sr.&Sra. Lavery, Bl.3-1, G.11, T.15	1,062%
Sr. Alan Harris & Sra. Susan Harris, Bl.9-2, G.76, T. 52	1,336%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR LA SRA. WOODHOUSE	**2,398%**

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

Sr. Per Johansen, Bl.3-3, G.26	0,906%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR LA SRA. WESTLESEN	**0,906%**

- Srta. Laise Da Correggio, representa a los siguientes propietarios:

Sr. & Sra. Coyle, Bl.5-2, G.22, T.30	1,246%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR LA SRA. DA CORREGGIO	**1,246%**

TOTAL VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS 44,271%

EL ORDEN DEL DIA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2014.
3. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2015 a 31 de Diciembre 2015, 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 servicio de control de piscina durante Julio y Agosto.
5. Aprobación página web para la comunidad
6. Elección del Presidente y vicepresidente para el ejercicio 2015
7. Elección del Administrador para el ejercicio 2015.
8. Aprobación de lista de deudores y acciones a tomar contra ellos
9. Aprobación comienzo trabajos de pintura de zonas interiores comunes en 2015
10. Aprobación inicio de acciones legales contra vivienda B3-6 colocación de techo sobre pérgola en zona comunal uso privativo sin autorización.
11. Fecha para la próxima Junta General Ordinaria.
12. Ruegos y Preguntas.

1.-INFORME DEL PRESIDENTE

El Sr. Rees, da la bienvenida a los presentes.

Toma la palabra el Sr. Bowden para informar a los presentes que se ha enviado en la última circular información actualizada de la comunidad, esperando que todo el mundo haya tenido ocasión de leerlo. Se adjuntará nuevamente. Se pasa a continuar el orden del día.

2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL 2014

Toma la palabra el Sr. Bowden para explicar que se ha enviado la comparativa del gasto real con respecto al presupuesto real. En general nos hemos mantenido dentro del presupuesto, partidas como el consumo del agua ha subido pero otras como el consumo eléctrico ha bajado.

En el balance de ingresos y gastos, aparece como fondo 115.000€ pero después de deducir deudas, quedarían unos 87.000€, puede parece mucho dinero pero en realidad ahí también se encuentra el fondo de reserva, fondo de pintura, y futuros gastos que se prevén que tengan que hacerse en breve y parte del mantenimiento. No queremos volver a vivir situaciones financieras como las acontecidas en el 2012. Se propone que se deje ese fondo de reserva en la comunidad.

Se somete a votación quedando aprobadas las cuentas por unanimidad.

3.- APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015, CON INCREMENTO DE 100% Y DESCUENTO DE 50% POR PRONTO PAGO (EFECUATDOS EL PRIMER MES DE CADA TRIMESTRE: ENERO, ABRIL, JULIO Y OCTUBRE).

El Sr. Bowden considera que los puntos 2, 3 y 4 del orden del día se deberían de presentar juntos, ya que, afectan al presupuesto.

Se mantiene el mismo presupuesto que en el año anterior, incluyendo las partidas extraordinarias. Confirmar que la partida de mantenimiento de ascensores, tras negociaciones con la compañía se ha reducido para este año, pero hasta después de enviar el presupuesto no hemos recibido la confirmación de Otis, confirmándonos que la cuota anual serían 16.500€, un ahorro con respecto a esa partida que eran 22.400€. Esa diferencia se propone que se incluya en el mantenimiento de jardinería, ya que, este año se ha previsto que se tenga que hacer mejoras en el jardín, como recebo, nuevo aporte de arena, aireado de la tierra y planta en zonas de césped que se requieren.

También se envió a los propietarios correo electrónico solicitándoles que enviasen propuestas de presupuestos de otras empresas para poder estudiar antes de la presentación en junta, no se recibió ninguna otra propuesta, entendiendo que están contentos con el servicio actual de las mismas.

Tratamos en primer lugar la partida de vigilancia en la zona de las piscinas en los meses de Julio y Agosto. Este punto se ha presentado para intentar controlar los problemas que se producen en la zona de la piscina en los meses de verano, vecinos que infringen las normas, mobiliario roto, desorden. Los presentes les gustaría saber si se trata de propietarios o inquilinos, principalmente son inquilinos pero es difícil de identificar ya que, los mismos vecinos no quieren dar su nombre a la hora de hacer la reclamación a la administración, si así se hiciera se podría sancionar al propietario de la vivienda según se recoge en los estatutos.

El coste presentado sería para cubrir durante una jornada de 12 horas ambas piscinas durante los meses de Julio y Agosto, siendo necesario contratar a 4 personas.

Se puede reducir este coste, bajando la jornada a la mitad, reduciendo el período o incluso tener tan sólo un vigilante para ambas piscinas.

Entre los presentes se solicita que sean los propios vecinos quienes vean este tipo de infracciones y les informen que no está permitido, o al menos los identifiquen para poder sancionarles dando sus datos.

También se les recuerda que el Presidente no está para que los vecinos se quejen de estos comportamientos y pretendan que sea él, el que vaya a la piscina a controlar.

Se somete a votación no quedando aprobado este punto para este año y ver cómo funciona este verano con la colaboración de todos.

Sobre el punto de la creación de una página web, el Sr. Bowden explica que debido a que algunos vecinos se han quejado de que no han recibido, las circulares, las actas, etcétera, se propone crear una web donde se puedan introducir toda la información y que cada vecino pueda revisar actas, circulares, notas de interés, los contratos de los proveedores, necesitaríamos su autorización para poder publicarlos pero el resto si podría incluirse.

Algunos de los presentes opinan que no es necesario, que se recibe correctamente toda la información por email y que es un coste que podría destinarse a otras cosas.

Tras la votación no queda aprobado este punto.

Después de discutir esos puntos y de cambiar la partida de mantenimiento de ascensores y ponerlo en mantenimiento de jardinería, el presupuesto quedaría en 451.864€ aplicándose el 50% por pronto pago, siendo una solución que ha parecido ser efectiva en este último año.

La Srta. Laíse da Corregio, representante de la vivienda B5-2 comenta que no es legal aplicar este incremento, que se consideraría abusivo y quieres que así se haga constar en acta, la Srta. Marina Fernández, le comenta que no se trata de un interés de demora, esto si se consideraría ilegal, se trata de aplicar un descuento, in incentivo para el pronto pago, ya que, se tienen que hacer los abonos a los proveedores y suministradores y así evitar demoras que afecten a los servicios. Cuando se aplica un descuento, tiene que verse afectado el presupuesto con el correspondiente coeficiente.

La Srta. Ana Muñoz explica que el año anterior fue aplicada por primera vez y se ha reducido considerablemente la lista de morosos, por tanto, consideramos que no hay nada que perder, quién abone sus cuotas a tiempo, se beneficiará y así evitar que algunos vecinos abonasen la cuota a final del ejercicio para evitar la aprobación de la deuda en Junta.

Se somete a votación quedando aprobado el presupuesto por mayoría con el voto en contra de la vivienda B5-2.

4.- APROBACIÓN SERVICIO DE CONTROL DE PISCINA DURANTE JULIO Y AGOSTO.

Presentando en el punto anterior.

5.- APROBACIÓN DE PÁGINA WEB PARA LA COMUNIDAD.

Presentado en el punto anterior.

6.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE PARA EL EJERCICIO 2015.

El actual Presidente, el Sr. Rees manifiesta su intención de continuar como presidente al igual que el Sr. Bowden como Vicepresidente, se pregunta entre los asistentes si hay más candidatos.

Las señoras Jannette Woodhouse y Lynn Jackson, proponen que sea el Sr. Bowden el candidato para Presidente que confían en él plenamente.

El Sr. Bowden agradece la confianza pero no puede dedicarle todo el tiempo que el cargo merece, que no vive aquí y aunque le ha dedicado mucho tiempo a los asuntos de comunidad, le gustaría también poder disfrutar de sus vacaciones cuando viene a Los Eucaliptos.

La Sra. Nicola Whelan, le gustaría que volviese a existir el ambiente de armonía que había al comienzo de la comunidad, que pudieran incluso organizar algún evento para que los vecinos participasen.

El resto de los presentes se muestran de acuerdo.

Sin más candidatos quedan elegidos, como Presidente el Sr. William Rees y como Vicepresidente el Sr. Graham Bowden.

7.-ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA EL EJERCICIO 2015.

Como único candidato se presenta para la re-elección el actual servicio de administración representado por Ana Muñoz y Marina Fernández, que queda aprobado por unanimidad.

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

A fecha de hoy la lista de deudores se ha reducido a tan sólo dos propietarios morosos.

La vivienda B8-2 continuamos con el proceso judicial, creemos que este año será adjudicada la vivienda a la entidad bancaria.

La vivienda B15-1 se iniciaron el año anterior las acciones legales en el Reino Unido, una empresa de recaudación de deudas, llamada Eurofees, sabemos que ya se han puesto en contacto con él. Este propietario ha manifestado su intención de ponerse al día pero siempre que se le aplique el descuento y propone un plan de pago a medio y largo plazo para poder liquidar la deuda.

Los vecinos presentes no están de acuerdo con aplicarle estas medidas que tendría que abonar íntegramente la cuota ya que, es una deuda que se viene incrementando cada trimestre.

Se somete a votación la lista de deudores a la fecha y continuar con las acciones ya iniciadas quedando aprobado por unanimidad.

9.- APROBACIÓN DE COMIENZO DE TRABAJOS DE PINTURA DE ZONAS INTERIORES COMUNES EN 2015.

Ya este punto se discutió y aprobó el año anterior.

Se han obtenido presupuestos de 3 empresas, una la misma que hizo las fachadas y el herraje, otra que hemos solicitado y una tercera la misma empresa que trabaja para Taylor Wimpey y que ha pintado recientemente Los Robles.

Hemos incluido también la pintura de las paredes de garajes dentro del fondo de reserva ya existente.

Las propietarias de la vivienda B9-6 desearían solicitar que se incluyese un proyecto de un arquitecto antes de iniciar los trabajos de pintura, ya que, las fachadas tuvieron muchas deficiencias.

Se considera que para pintar el interior de las escaleras no es necesario, además del alto coste que supondría.

No disponemos aún del coste total de la pintura de los garajes pero sí de los huecos de las escaleras pero cuando se sepa se enviará el coste a los vecinos total y cuando se iniciarán los trabajos.

Se somete a votación quedando aprobado el inicio de los trabajos por unanimidad.

10.- APROBACIÓN INICIO DE ACCIONES LEGALES CONTRA VIVIENDA B3-6 COLOCACIÓN DE TECHO SOBRE PÉRGONA EN ZONA COMUNAL USO PRIVATIVO SIN AUTORIZACIÓN.

Toma la palabra el Sr. Salcedo, propietario de dicha vivienda para presentarse y explicar que cuando adquirió la vivienda ese techo de cristal ya se encontraba, no se encuentra en el solárium, si no, sobre la pérgola de su terraza privada.

Se informa por parte de la Sra. Marina Fernández que al haber la comunidad aprobado previamente una cubierta sobre la pérgola, esto sienta precedente y que de iniciar un juicio con toda probabilidad saldría favorable para el Sr. Salcedo, la Sra. Laise Dacorreigo confirma también lo mencionado por Marina.

El Sr. Rees explica que las quejas vienen de los vecinos de la planta inferior que cuando llueve toda el agua cae por el voladizo del cristal como una cascada, se le solicita que corte el cristal y que no sobresalga de la terraza.

El Sr. Salcedo que el agua que cae cuando llueve igualmente puede caer por el desagüe que está justo encima de las terrazas de los vecinos de abajo.

Se le solicita que intente mantener el techo limpio al igual que también a los vecinos de las terrazas y solárium para evitar que toda la suciedad caiga y evitar atoros en los desagües.

Siguiendo el consejo de la abogada, se somete a votación que se permita quedarse el techo de cristal sobre la pérgola y que los futuros diseños se hagan de la misma forma y diseño pero sin sobresalir de la terraza.

Se somete a votación con todos los votos a favor y con la abstención del Sr. William Rees y sus representados.

11.- FECHA PARA LA PRÓXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

Se propone que se celebre un viernes en vez de un sábado, por ello, queda aprobado por unanimidad que sea el próximo 11 de marzo de 2016.

12.- OTROS ASUNTOS.

La Sra. Danielsen quiere informar que han vuelto a aparecer las humedades en las escaleras que van hacia el solárium y también ha observado algunas tejas rotas.

Se le informa que en la partida de presupuesto para mantenimiento, se realizarán estos trabajos durante este año.

El Sr. Bodenehr comenta el tema de los gatos que vuelven a aparecer y sabe que es el vecino de la vivienda B4-2 quién los trae y los alimenta en la terraza. El Sr. Rees propone que se vuelva a organizar el programa del verano anterior y que sea la protectora las que se los lleve.

La Sra. Woodhouse le gustaría saber que si se van a reemplazar las lámparas que faltan.

El Sr. Rees informa que se van a comprar unos apliques lo más económicos posibles y poner uno en la planta baja de cada bloque.

El Sr. Rees también comenta que tiene noticias sobre el futuro campo de golf, desde Enero se ha alquilado al campo de golf colindante y están en espera de los permisos pertinentes.

También el tema de la fibra óptica parece que va avanzando, se han empezado las canalizaciones en la zona, Ana puede facilitarles los datos de las empresas.

Sin más asuntos termina la junta a las 14.30 horas.

Presidente Secretario-Administrador