

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALA HILLS FASE I
Calle Altabaca de la Torre 2
Mijas costas

A C T A

En Fuengirola, a 14 de noviembre de 2022, a las 18:30 h. y por tanto en segunda convocatoria, previamente convocados por la Sra. Presidenta, se reúnen en la Venta de La Torre II los propietarios relacionados a continuación, para celebrar la Asamblea General de la Comunidad.

Presentes y Representados	Finca	Coeficiente
Christ John Walwyn	103	0,67
Van Der Wal	115	0,91
Derek Hills	201	0,88
Alan Mark Elmes	202	0,67
Patrick Dauwe & Rosine Dekenel	203	0,67
Robert Bruce Graveling	205	0,88
Robert Bruce Goodson	206	0,67
Ulf & Astrid Bergfors	207	0,67
Derrick Ebdén	208	0,88
Davies Craig Lance (Representado por: Patricia Senker)	301	0,67
M. Foot (Representado por: Patricia Senker)	302	0,67
Roland Ekeberg (Representado por Ulf Bergfors)	306	0,67
Lynn Owen	315	0,91
A Marshall (Represent. por: Patty Senker)	406	0,67
Paul John Colling	409	0,88
Dolores Caballero Montañez	501	0,88
Kurt Berthelsen (Representado por: Johan Per Thomas Westhing)	505	0,88
Rosa Djawa Kraft	508	0,88
N. B. Smith	510	0,67
Lundgren Bo Urban	511	0,67
Jette/Raymond Icke (Representados por Patricia Senker)	603	0,67
Leonardo Javier Montoya Harillo	610	0,67
Patricia & Royston Dove	614	0,90
Franciscus Quirinys & Maria Raemakers	702	0,67
Pleun & Hein Smits	703	0,67
Ulla Muller	704	0,88
Karl Erik Soerensen	706	0,67
M. Weinrabe	708	0,88
M. Emerson	709	0,88
Dermot Hendry Liddy (Representada por Patti Senker)	710	0,67
Francisco J. Berrocal Salva	712	0,88
George Davey	804	0,88
Roger Pierrard (representado por Patricia Senker)	805	0,88
Bryan Harris	809	0,88
Jacoba Cornelia & Hunert Wassink	811	0,67
Michael & Patricia Senker	812	0,88
Khail & Glenys Hussain (Representada por Patti Senker)	902	0,67
Alexander Gerard de Wit (Representado por: Patricia Senker)	904	0,88
Robert Leslie Withers	907	0,67
A. Nelms	909	0,88
Wesley Lambert (Represent. por Roger Mariem)	914	0,90
TOTAL		31,98%

ORDEN DEL DIA:

1.- Bienvenida e informe de la Presidenta.

La Presidenta abre la sesión dando la bienvenida a todos los presentes. Seguidamente, se informa del total entre presentes y representados que conforman la Junta. Asciende a un 31,98% según coeficientes de participación.

Se hace saber que los propietarios que mantengan deudas con la Comunidad tendrán voz pero carecerán de voto.

Se lee el informe enviado en convocatorias a modo de resumen de todas las intervenciones realizadas en la Comunidad durante el ejercicio.

2.- Lectura si procede del Acta de la Junta General celebrada el pasado noviembre de 2021.

Preguntados los presentes si es necesaria la lectura del Acta, informan que no y que es aprobada de manera unánime.

2.1.- Aprobación de las Cuentas del ejercicio 2021-2022.

El administrador previo envío de todas las cuentas anuales pertenecientes al ejercicio 2021-2022 procede a la explicación y aclaración de cada una de ellas

Balance de resultado:

DEBE (gastos)		HABER (ingresos)	
Título	2021-2022	Título	2021-2022
ARTICULO OFICINA/PAPELERIA	99,40 €	CUOTAS ORDINARIAS	399.597,04 €
GASTOS ASAMBLEA	200,00 €	EXTRA PROV FONDOS	25.000,02 €
REPAR/CONSER GENERAL	11.934,92 €	DST PRONTO PAGO	-77.799,27 €
REPAR/CONSER PISCINA	16.662,98 €	ARRENDAMIENTO TRASTER	1.200,00 €
REPAR/CONSER JARDIN	2.840,59 €	INGRESOS EXTRAORD.	212,81 €
REPAR/CONSER FONTANERIA	0,00 €		0,00 €
MANT. FUENGIROLA	9.344,92 €		0,00 €
OBRA PINTURA EDIFICIO	27.499,80 €		0,00 €
BUFETE DE ABOGADO	175,00 €		0,00 €
ANALISIS PISCINA	695,75 €		0,00 €
MANT DESRATIZACION/DESINS	892,98 €		0,00 €
MANT. ASCENSORES	7.448,22 €		0,00 €
SIST CONTRA INCENDIOS	2.491,78 €		0,00 €
MANT TV PACHECO	4.970,18 €		0,00 €
IVA	1.905,12 €		0,00 €
ASESORIA/GESTORIA	1.691,94 €		0,00 €
ADMINISTRACION	9.072,00 €		0,00 €
MANT PISCINAS	14.520,00 €		0,00 €
PROTECCION DATOS	72,60 €		0,00 €
PREV RIESGOS LABORALES	455,21 €		0,00 €
INSP Y CONTROL AND. ICA	544,50 €		0,00 €
MANT. LIMP Y JARDINES	47.862,46 €		0,00 €
SERV PROF INDEPENDIENT	55,00 €		0,00 €
CERT ELECTRONICO	40,41 €		0,00 €
PRIMA SEGUROS	6.460,23 €		0,00 €
SERV BANCARIOS	778,50 €		0,00 €

SUMINISTRO ELECTRICO	32.267,34 €		0,00 €
SUMINISTRO AGUA	32.035,95 €		0,00 €
Telf ASCENSOR VOZ PLUS	673,18 €		0,00 €
SUM INTERNET VOZ PLUS	27.442,80 €		0,00 €
BONIFICACION PRESIDENTE	1.500,04 €		0,00 €
REGALOS NAVIDAD	600,00 €		0,00 €
GRATIF. VACACIONES NO DIS	300,00 €		0,00 €
NOMINA CRISTOBAL PERUJO	22.425,48 €		0,00 €
JUAN J. MARQUEZ DEL POZO	16.169,37 €		0,00 €
SAMUEL HERRERA CORDELL	18.055,56 €		0,00 €
CRISTOBAL GAVIRA ALCAIDE	12.900,50 €		0,00 €
JOSE LUIS GIL HERNANDEZ	15.314,59 €		0,00 €
ADRIAN FERNANDEZ MORENO	9.172,64 €		0,00 €
SEGURIDAD SOCIAL EMPRESA	12.190,96 €		0,00 €
DEV DEUDA JUANJO MARQUEZ	0,00 €		0,00 €
MANCOMUNIDAD	5.322,04 €		0,00 €
	0,00 €	Déficit 2021-2022	26.874,34 €
TOTAL, DEBE:	375.084,94 €	TOTAL, HABER:	375.084,94 €

El Balance de resultado nos informa de los gastos e ingresos totales generados en el ejercicio por partidas contables. La diferencia entre los ingresos y los gastos ha generado un déficit de 26.874,34 €, en gran medida, por las bajas sufridas de dos de los conserjes por accidente.

El cuadro resumen de tesorería es el siguiente:

RESUMEN TESORERIA EJERCICIO 2021-2022

	+	-
Saldo en c/c Banco Unicaja al inicio	21.976,26	
Total	21.976,26	

INGRESOS

Importe Cuotas del ejercicio	399.597,04	
Saldo pendiente cuotas ejercicio anterior	38.811,75	
Presupuesto extraordinario	25.000,02	
Descuento pronto pago	-77.619,52	
Alquiler de trasteros	1.200,00	
Pagos anticipados propietarios al inicio	-7.829,88	
Ingresos extraordinarios	212,81	
Pagos anticipados propietarios al cierre	10.174,73	
Cuotas pendientes al cierre		34.266,07
Total	355.280,88	

GASTOS

Gastos del ejercicio	375.084,94	
IRPF pagado en el ejercicio actual, del ejercicio anterior.	-172,21	
Seguridad Social	515,02	
Embargo Juan José Márquez del Pozo sep. 21	57,50	
Total	375.485,25	

SALDO A FAVOR DE LA COMUNIDAD AL CIERRE	1.771,89
--	-----------------

Saldo en c/c Banco Unicaja al cierre		1.530,24
Pagos pendientes al cierre mant. Fuengirola	718,84	
Seguridad Social	-913,91	
IRPF Pendiente de pago al Cierre	-46,58	
Tesorería		1.771,89

El resumen de tesorería nos informa del resultado contable a final de ejercicio. El importe alcanzado en cuenta bancaria es el resultante entre el importe de tesorería al inicio de ejercicio, cuotas ordinarias y extraordinarias generadas, alquiler de trasteros, descuento por pronto pago, deudores al cierre y gastos totales. Si al resultado final en C/C (1.771,89 €) se le restan los pagos pendientes de abono al cierre de ejercicio, nos genera un superávit real en cuenta de 1.530,24 €.

El administrador hace saber que todas las facturas y cuentas están a disposición de quien las desee. Preguntado si hay dudas, informan los presentes que no.

De manera unánime quedan aprobadas las cuentas del ejercicio.

3.- Situación de la morosidad y situación de las acciones legales.

Se comentan los deudores actuales de la Comunidad. Al mismo tiempo, se hace saber aquellos propietarios que comenzaron el ejercicio con importes pendiente de pago y han liquidado la totalidad. Otros, están reduciendo la deuda de manera progresiva con pagos a cuenta mensualmente.

De manera unánime se acuerda proceder judicialmente contra las deudas de propietarios.

3.1 Aprobación para iniciar procedimientos judiciales contra los deudores.

Son propietarios deudores al día de la Junta, incluida la cuota del trimestre Oct/Dic 2022:

Iris Pacheco Baker (Resto Jul/Sep 20 (513,60 €) + oct/dic 20 + extra feb 22 + año 2021 completo + año 2022)	Apto. 402	6.201,16 €
Dolores Caballero Montañez (Rst Jul/Sep 20 (478,76 €) + oct/dic 20 + año 21 + año 2022)	Apto 501	7.957,94 €
Glenn Barrington Ward (Cuota ene/mar 20 + Cuota oct/dic 22)	Apto. 701	1.762,84 €
E. Ratchford (Rest Rst Abr/Jun 21 + Jul/Sep 21 + Cuota Oct/Dic 21 + año 2022 y extra feb 2022)	Apto. 705	5.763,51 €
Clive Harris (Rst. Abr/jun 2022 + cuota jul/sep 22 + cuota oct/dic 22)	Apto. 906	1.802,82 €

Por unanimidad se liquidan los anteriores saldos deudores y se faculta a la presidenta para otorgar los correspondientes poderes a favor de abogados y procuradores, pudiendo instar el procedimiento monitorio contra todos aquellos propietarios que, requeridos de pago, se negasen a abonar sus deudas. Asimismo, se faculta a la Presidenta para instar los procedimientos declarativos correspondientes contra aquellos propietarios que durante el ejercicio incurran en mora y no atiendan los requerimientos de pago que se les efectúen.

4.- Aprobación del presupuesto ordinario ejercicio 2022-2023.

La presidenta comenta que el presupuesto actual no es suficiente para poder afrontar los costes de mantenimientos fijos y posibles gastos variables que se produzcan en el ejercicio. Por ello, propone incrementar el presupuesto anual o en su defecto, aprobar una cuota extraordinaria. Se discuten ambas posibilidades, aprobándose por unanimidad un presupuesto extraordinario de 30.000 € que se pondrá al cobro el próximo mes de febrero de 2023. El resultado de cada una de las cuotas dependerá del coeficiente de participación de cada una de las fincas.

5.- Situación de los conserjes.

La presidenta informa de los problemas que se han tenido este año con la conserjería. Dos de los cuatro trabajadores han sufrido un accidente. En consecuencia, han estado de baja por un largo periodo de tiempo. Esta situación ha generado un gasto extraordinario a la Comunidad que ha mermado la tesorería de manera drástica ya que se han tenido que soportar los costes de seis trabajadores. Actualmente ambos han sido dados de alta y la Comunidad vuelve a la normalidad con cuatro trabajadores en plantilla debiendo resolver el contrato de dos de ellos.

Una propietaria propone que el servicio de conserjería en horario nocturno se elimine. Muchos propietarios muestran sus discrepancias por los problemas que podrían acarrear. Muestran palabras de gratitud a todos los miembros que componen la conserjería y al buen trabajo que realizan. Se desestima la propuesta.

6.- Propuesta para el cambio de norma de piscina y permitir el uso de flotadores.

Un propietario propone el cambio de normas de uso de piscina para que puedan usarse colchonetas hinchables y se permita el juego con pelotas. Los presentes no están conformes por la peligrosidad que genera cualquier tipo de accidente y en caso de rotura de uno de los inflables pueden romper la maquinaria de piscina. Se desestima la propuesta y se siguen con las mismas normas.

7.- Propuesta de aumento de la cuota a las viviendas de uso vacacional.

Varios propietarios muestran quejas por el uso de las zonas comunes que realizan algunos inquilinos de vivienda vacacional. Se explica la posibilidad de prohibición de este tipo de explotación. Tras un largo debate se acuerda hablar con los propietarios que llevan a cabo esta actividad para que informe a sus clientes de las normas de Comunidad y uso de las instalaciones comunitarias.

8.- Renovación de cargos.

Se ponen todos los cargos a disposición de la Comunidad. Doña Patricia Senker informa a todos los presentes de que ha decidido dejar el cargo de presidenta ya que son muchos años los que lleva al frente. Los presentes muestran palabras de cariño hacia ella y su magnífico trabajo durante todos estos años.

Por unanimidad se nombran los mismos cargos del ejercicio anterior.

Presidenta: Doña Vivien Collings

Vice-Presidenta: Nicole Kniesel

Tesorera: Patricia Senker

Administrador: Gerardo Perez-Clotet Domínguez (Administraciones Ronda).

El uso de la cuenta será de manera mancomunada entre Presidenta, tesorera y administrador. Serán necesarias dos firmas.

9.- Ruegos y Preguntas.

Se solicita la colocación de carteles en las puertas de cada bloque indicando “mantener la puerta cerrada”

Se informa de la situación de la piscina de chapoteo en área 2. Debido al alto coste que supone su reparación, se han solicitado dos presupuestos, uno por importe de 10.600 € y otro por importe de 19.000 €, se decide de manera unánime eliminar esta piscina y dejarla como zona ajardinada.

Se ruega aparcar los coches en las zonas habilitadas para no impedir el paso al resto de usuarios.

Al no haber más preguntas, la presidenta cierra la sesión a las 20:50 h del mismo día.



Fdo.
La Presidenta

Fdo.
El administrador-Secretario