

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

Acta de la Asamblea General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Cala Hills 1ª fase celebrada el Veinticinco de Octubre de Dos Mil Once en la Tenencia de Alcaldía de la Cala de Mijas Costa.

Asistencia:

VIVIENDA	PROPIETARIO	COEFICIENTE	REPRESENTADO POR
APARTAMENT	OWNER	COEFFICIENT	
101	Mrs. P. Shellcock	0,88%	Mariscal, Jose María
104	Mr. Hein Lans Jans	0,88%	Avan der Herj-van Loopik
105	D. Felipe Cano Garcia	0,88%	Mariscal, Jose Maria
108	Mr. A. Wilson	0,88%	Ian Leader
111	Mr. A. T. Marcus & Eline C. Marcu	0,67%	Mariscal, Jose Maria
112	Mr. P. Koster	0,88%	Avan der Herj-van Loopik
115	Mr. Van Del Wal	0,91%	Avan der Herj-van Loopik
201	Mr. Derek Hills	0,88%	Mariscal, Jose María
202	Mrs. Caroline Ashley	0,67%	Avan der Herj-van Loopik
203	Mr. Van Der Heij	0,67%	
204	Mr. Nielsen Steen Brodum	0,88%	Mariscal, Jose María
205	Mr. Nicolas John & Angela Bate	0,88%	Avan der Herj-van Loopik
209	Sres. R. Ware & Sres. D. Jenkins	0,88%	Avan der Herj-van Loopik
210	Mrs. Margaret Smith	0,67%	Mariscal, Jose Maria
211	Mr. Turrel & Ms. Cark	0,67%	Mariscal, Jose Maria
212	Mr. D. J. Bennett	0,88%	Mariscal, Jose María
214	Mr. Willem Sluijter	0,90%	Avan der Herj-van Loopik
302	Mr. M. Foot	0,67%	Mariscal, Jose María
303	Mr. C. M. Bird	0,67%	B. Harris
304	Mr. M. Barnett	0,88%	Mariscal, Jose María
305	Mrs. Charo Van Hulst	0,88%	Mariscal, Jose Maria
306	Mr. R. Duckworth	0,67%	Avan der Herj-van Loopik
309	Mr. Peter Lloyd Evans	0,88%	Ian Leader
311	Mr. John Metcalfe & Irene Taylor	0,67%	Avan der Herj-van Loopik
312	Mr. Leader	0,88%	
401	Mr. Duin	0,88%	Avan der Herj-van Loopik
410	Mr. John Philip Prosser	0,67%	Mariscal, Jose María
503	Mr. K.A. Rhodes & Mrs. P. Willians	0,67%	Mariscal, Jose María
504	D. Rafael Espejo-Saavedra Vinuesa	0,88%	Senker, Patricia
507	Mr. Howard M. F. & Mrs. V. Wolf	0,67%	Senker, Patricia
509	Mr. Van Kl. EFFENSLAAN 88	0,88%	Avan der Herj.van Loopik
510	Mr. & Mrs. N. B. Smith	0,67%	Mariscal, Jose Maria
511	Mr. Van de Vossenverg	0,67%	Avan der Herj-van Loopik
602	D. Daniel Mozo Vargas	0,67%	Mariscal, Jose Maria
603	Mr. Robert Luijendijk	0,67%	Senker, Patricia
606	Mr. K. Foster	0,67%	Mariscal, Jose María
608	Mrs. Kolasa Patricia Villargilana	0,88%	Mariscal, Jose Maria
609	Mr. R. de Jong	0,88%	Avan der Herj-van Loopik

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

610	Mr. R. de Jong	0,67%	Avan der Herj-van Loopik
611	Mr. R. de Jong	0,67%	Avan der Herj-van Loopik
701	Dª Cristina Lopez Cortijo Norskov	0,88%	
702	Mr. Franciscus Quirinus, Maria R.	0,67%	Avan der Herj-van Loopik
706	H. A. Investment SA	0,67%	Avan der Herj-van Loopik
708	Mr. M. Weinrabe	0,88%	Mariscal, Jose Maria
709	Mr. M. Emerson	0,88%	
710	Mr. R. Wright	0,67%	Mariscal, Jose Maria
711	Mr. J. Rouwenhorst	0,67%	Mariscal, Jose Maria
804	Real Time Invest SPRL	0,88%	Pierrard, Roger
805	Mr. Roger Pierrard	0,88%	
807	Mr. Manuel A. Jimenez Urbano	0,67%	Mariscal, Jose Maria
809	Mr. B. Harris	0,88%	
811	Mr. Philip Burns Devlin	0,67%	B. Harris
812	Mr. & Mrs. Senker	0,88%	
814	Mr. J. Poort	0,90%	Zupancich, Claudio
815	Mr. J. Poort	0,91%	Zupancich, Claudio
901	Mrs. S. Hastings	0,88%	Mariscal, Jose Maria
903	Mrs. Sroka	0,67%	Mariscal, Jose Maria
904	Mr. Henry & Mrs. Patricia J. Ander	0,88%	Mariscal, Jose Maria
907	Dª Mª Dolores Perujo	0,67 %	
908	Mr. D. Nolan	0,88%	Avam der Herj-van Loopik
909	Mr. A. Nelms	0,88%	Ian Leader
914	Mr. R. Small	0,90%	
915	Dª Carmen Montana	0,92%	
	TOTAL ASISTENCIA	49,93 %	

Previamente convocados por el Sr. Presidente D. Jose María Mariscal, los propietarios arriba mencionados se reúnen o son representados para celebrar la Asamblea General Ordinaria. El Sr. Presidente declara la Asamblea oficialmente constituida a las 10.30 horas en segunda convocatoria al no haberse alcanzado quórum en la primera. Dando así la bienvenida a los presentes y procediendo con el primer punto del Orden del Día.

1. Bienvenida e informe del Presidente.

El informe del Presidente fue enviado a todos los propietarios junto con la convocatoria y se preguntó a los presentes si tenían alguna pregunta:

Literal:

Antes de nada, deseo agradecer a todos los miembros de la Junta de Gobierno, y a miembros colaboradores como a D. Brayan Harris (809), a D. Ian Leader (312), y a D. Jan Edgoe (707), y a Dña. Patti Senker, por su inestimable ayuda, apoyo y colaboración, que he tenido de ellos en todo momento, los cuales han prestado sus servicios a la Comunidad siempre de forma desinteresada, velando por lo intereses de la Comunidad en todo momento.

También agradezco a todos los trabajadores que de una forma u otra prestan sus servicios en nuestro Complejo Residencial, empezando por los Conserjes, continuando con los Jardineros, las Limpiadoras, Personal del Mantenimiento, Administración, etc., que hacen un trabajo extraordinario, para que todo funcione correctamente, y disfrutemos todos de una buena calidad de vida.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

En definitiva el trabajo resultante del presente ejercicio, no es cosa de uno, sino de todo un equipo humano bien organizado, y con ganas de trabajar.

Como Presidente de la Comunidad y en Representación de la Junta de Gobierno, informo que este año ha sido sin duda alguna el año de más inversiones realizadas en la Comunidad, desde su existencia. En ningún momento se ha perdido calidad de vida, sino al contrario, hemos ganado, y todo, con un presupuesto más económico que en años anteriores. Y aún tenemos un Plazo Fijo en Unicaja por importe de 60.000 €, que no hemos utilizado para nada, este año.

Relación de trabajos realizados por la Junta de Gobierno:

Sala de Maquinas: Se ha instalado una puerta de metal en la sala de máquinas, y los depósitos de agua, pues la existente en su día estaba rota, y cualquier persona podía acceder al interior y manipular lo que quisiera a su antojo.

Empresa de Mantenimiento: Hemos contratado una empresa de mantenimiento durante las 24 h. del día. Que ha sido todo un éxito.

Limpieza de habitáculos: Se han limpiado todos los habitáculos existentes en la Comunidad, durante otros mandatos, lo que era sustituido como motores, o cualquier otra cosa, lo viejo no se tiraba, sino que se acumulaba en el mismo sitio, dejando menos espacio para trabajar.

Alumbrado: Se ha instalado en todos los edificios y farolas de las calles, unas células que no permite que la luz eléctrica funcione durante el día, y la activa cuando la luz solar desaparece. Ha sido un gran éxito, y se ha ahorrado bastante. Aunque la luz ha subido este año un 15%, y sigue subiendo.

Agua: Se han reparado bastantes averías en la Comunidad, que han surgido por el deterioro de las instalaciones realizadas por la promotora, las cuales no son de buena calidad, ya que la promotora escatimo en todo lo que pudo y más, y que solucionamos conforme aparecen.

Impermeabilización de Apartamentos bajos: Se han impermeabilizado varios apartamentos situados en los bajos de los edificios por la parte que dan al jardín, ya que sufrían humedades en el interior de las viviendas, a causa de las lluvias, y por el riego automático de los jardines, y las paredes se estaban despegando por las humedades.

Inundaciones: El bloque nº. 1 ha sufrido durante este año una inundación, que dejaron en el garaje y los trasteros una laguna de agua de unos 15 centímetros de altura, por lo visto no ha sido la primera vez que ha ocurrido, y nunca solucionaron el problema en su día. Pues este año hemos hecho unas obras, para evitar en la medida de lo posible que esto vuelva a ocurrir en el futuro.

Bocas de incendios (Hidrantes): En la Comunidad hay dos bocas de incendios o hidrantes, los cuales están ubicados en la plaza grande de la Comunidad, y en la rotonda que esta frente a los bloques 5 y 6 respectivamente. Los cuales no han funcionado nunca, ya que no disponían de agua en ningún momento. Ahora funcionan correctamente. (Esperemos que nunca deban ser utilizadas).

Arquetas: Se han insonorizado y reparado todas aquellas arquetas que hacían ruidos cuando eran pisadas por los vehículos que transita por la comunidad.

La Cascada o Fuente: Se ha puesto en funcionamiento la cascada o fuente situada frente al bloque 3, se ha instalado un motor nuevo, se han puesto luces especiales y flores, y tiene peces, y dispone de sistema para que no le falte nunca agua. Y funciona a las mil maravillas.

Caminos de Piedras: Se ha llagueado el 75% de los caminos piedras existentes en la Comunidad. Tan solo nos falta el camino que parte desde el bloque 6 hasta la terminación del bloque 5. Que será ejecutado el próximo año.

Animales Callejeros: Se ha contratado los servicios de una empresa para la captura y posterior retirada de todos los animales que deambulen sueltos por la comunidad.

Solar Zona Verde: Por petición nuestra, se ha procedido limpiar el solar existente frente a Fase I y Fase III. En breve solicitaremos la siembra de árboles de secano al Ayuntamiento.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

Jardines: Los Jardines están en un estado fantástico de conservación y hermosura, esta todo limpio y en perfectos estado, gracias a Cristóbal y Alberto.

Pérgola: Se ha instalado unas luces de ambiente de color amarillo en la pérgola existente en la plaza principal de la Comunidad.

Palmeras: Han sido limpiadas de forma constante durante todo el año.

Talud: Es la primera vez en ocho años, que se ha procedido limpiar y podar en profundidad la zona del jardín denominada Talud. En el próximo ejercicio tendrá más plantas.

Piscinas: Han trabajado a un ritmo frenético como todos los años, pero todo ha funcionado a las mil maravillas, y los motores se han portado decentemente..

Parasoles: Todos los parasoles existentes en las tres piscinas, han sido sustituidos por nuevos, pues lo viejos estaban en un estado lamentable.

Bancos: Los bancos existentes en los jardines, han sido lijados, pintados y barnizados en su totalidad.

Página Web: La Junta de Gobierno actual, ha actualizado el 100% de su contenido, y utilizado este medio de comunicación, que es una herramienta de trabajo impresionante, para informar a los propietarios de todo lo que acontece a la Comunidad. Es rápido y económico.

Recuerdo cual es la dirección por si algún propietario no sabe de su existencia:

www.lacalaowners.info

Sala Máquinas Piscina: Las tres escaleras de acceso a las salas de máquinas de las tres piscinas, han sido sustituidas por unas de bastante mejor calidad. Pues las otras ya estaban deterioradas por el oxido y la condensación del cloro.

Ascensores: Las 9 líneas de teléfonos existentes en los ascensores eran 902 lo que significa que las llamadas que se emitieran desde el mismo, nosotros pagábamos la mitad del coste, han sido sustituidas por líneas 952, que nos sales gratuitas. Es otro éxito.

Zona de Ocio: Se han pintado las dos pistas de deportes de la Comunidad, tanto por dentro como por fuera, una de ellas se ha adaptado para baloncesto y futbol, y la otra exclusiva para Padel.

Toda persona que desee utilizar estos servicios, puede pedirle la llave al conserje de turno, y el material para jugar, una vez terminado, deberá de devolver las llaves y el material al mismo sitio de donde fue recogido.

Pista de Padel: Se han instalado luces en la pista de padel, toda persona que desee utilizar las luces deberá adquirir una moneda que durara 1 hora, y tendrá un coste de 3 €. El tope para poder jugar será hasta las 21:00 h., la red también ha sido sustituida por otra nueva.

Cancela Entrada Comunidad: Han sido cambiados los rodamientos de la puerta de entrada, por necesidad imperiosa.

Fiesta Comunidad: Por acuerdo de la Junta de Gobierno, se decidió hacer una fiesta gratuita para todos los residentes en el mes de Junio, enfocada a la "Cultura y Gastronomía" de un País, este año ha recaído en España, para el próximo año puede ser cualquier otro país que lo solicite a la Junta de Gobierno.

Pinturas Bloques: Se han pintado las terrazas y rejas de los bloques 7, 8 y 9 respectivamente, y los parapetos que dan a la parte de las escaleras.

Correos y Telégrafo: Hemos conseguido que Correos y Telégrafos, nos incluya en el reparto diario del correo, ya no de pendemos de terceras personas como antes, que nos traían el correo cada dos o tres días. Si desean que el correo les llegue a diario, deberán poner la dirección correcta, Ejemplo:

Sr. D. José María Mariscal Pareja
Urb. La Torre de la Cala Hills
C/ Altabaca, nº. 2 – Apartamento nº. 907
29650 MIJAS COSTA – MALAGA (ESPAÑA)

Mandos Automáticos: En la caseta del Conserje hay mandos automáticos a 40 € la unidad. Solo pueden adquirirlos los propietarios, y han de entregar los viejos, que serán desactivados al momento.

Reparación y conservación de los Tejados: Se ha procedido revisar y reparar todos los desperfectos existentes en todos los tejados de la Comunidad.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

Seguro Comunidad: Se ha contratado otra Compañía de Seguro par la Comunidad, bastante más beneficiosa y económica, que la anterior.

Anterior Compañía – MAPFRE Intercala; 7.735 €/año
Nueva Compañía - GENERALI ; 5.302 €/año
AHORRO _____ + 2.433 €/año

Trasteros Comunitarios: Algunos trasteros sean puesto en alquiler, por un precio de 50 € al mes. Si algún propietario le falta espacio, y desea alquilar uno, puede solicitarlo a la Junta de Gobierno

TV: Se ha llegado a un acuerdo con Instalaciones Pacheco para que el reparto de los costes económicos de las televisiones sea bastante más equitativo con el resto de Comunidades. Quiero decir con ello, que también se ha bajado la cuota mensual de la Comunidad.

Internet y teléfonos: Hemos llegado a un acuerdo muy beneficioso con la empresa de telefonía e Internet de la Comunidad.

Esta empresa nunca ha pagado nada por la utilización del cuarto que esta situado junto a las pistas de padel. Y, por ese motivo hemos vuelto a negociar con Juan Luís, que ha entendido perfectamente el tema, y se ha llegado a un acuerdo más beneficioso. En la Asamblea les pondré al corriente de todo.

Control de Plagas: Hemos contratado los servicios de una nueva empresa de Control de Plagas, con más prestaciones, un mejor servicio, y un ahorro económico que beneficia a la tesorería de la Comunidad.

Anterior empresa: CONTRA PLAGA AMBIENTAL SL: 1.044 € / año
Nueva empresa: SERVIPLAGA SL: 700 € / año
Total ahorro por año _____ 344 € / año

Partes de Trabajo: Se ha elaborado una forma nueva de trabajo, con la idea de solventar los problemas lo más rápido posible. Cuando se detecta una avería se elabora un "Parte de Trabajo" el cual es rellenado por el Conserje de turno, y ha de contar con el visto bueno del Presidente de turno, o en su defecto la Vicepresidenta. Y un seguimiento posterior hasta que la solución haya sido ejecutada.

Si la avería es de carácter urgente sea de noche o de día, se avisa de inmediato a la empresa de mantenimiento, la cual se persona de inmediato en la Comunidad.

Arquetas Aguas Fecales: Se ha tenido que llamar en algunas ocasiones al camión de desatoro, para solventar problemas en algunos bloques de la Comunidad.

Al parecer las mencionadas arquetas están situadas a la entrada de los edificios a un metro o más de profundidad. Algunas de ellas han sido descubiertas y subidas a ras de calle, con el resto de arquetas se hará lo mismo, conforme vayan surgiendo los problemas.

Conserje: He de poner en conocimiento de todos propietarios, que Samuel el Conserje que fue contratado por la Junta de Gobierno del año pasado para sustituir a Juan y a Tommi, esta de baja por enfermedad, y cobrando sin trabajar desde hace casi un año aproximadamente.

Me gustaría que la Asamblea pidiera explicaciones a la persona que lo recomendó, ya que tenía conocimiento previo de la dolencia de este chico, y aún así lo recomendó y lo contrato.

No se, si se ha hecho mucho o poco, si ha sido malo o bueno, si nos hemos equivocado, o no, pero lo que si se, es que todo se ha intentado hacer de la mejor manera posible, y siempre hemos evitado perjudicar y molestar lo mínimo posible, y si en algún momento eso ha ocurrido, desde aquí mis disculpas más profundas.

No habiendo ninguna pregunta sobre el informe del Presidente, se agradece siempre su colaboración y se promueve de nuevo un voto de agradecimiento unánime al Sr. Presidente.

2. **Votación y aprobación acta de la JGO 2010-OCTUBRE.**

Se pregunta a los Sres. asistentes si tienen alguna pregunta y/o aclaración al respecto del acta de la Junta anterior.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

El Sr. Pierrard, solicita que para el próximo año se desglosen los votos con mas aclaración quede constancia de los propietarios con deudas que NO tienen derecho a voto y así quede reflejada en las votaciones.

El Sr. Small comenta que no ha recibido el acta, se le contesta que en su día se envió a todos los propietarios, está colgada en la web, y, no obstante ruega a los propietarios la soliciten durante el año si no les llega y no esperen al día de la junta para solicitarla, no obstante se toma nota.

Sometida el acta de la pasada JGO a votación queda ésta aprobada por Unanimidad.

3. Cuotas de Comunidad Impagadas. Votación y aprobación de los deudores a fecha de la JUNTA y su reclamación vía judicial. Autorización dar poderes al Presidente para que a su vez se le den poderes a abogados y procuradores para su reclamación.

Se realiza una indicación que viene reflejada en las normas de régimen interno las cuales especifican que los recargos (en las cuotas de comunidad) ascenderán a 15% por ello se rectifican los saldos deudores a fecha de la junta con éste 15% quedando la liquidación de los saldos deudores de la siguiente manera:

<u>VIVIENDA/FLAT</u>	<u>PROPIETARIO/OWNER</u>	<u>DEUDA/DEBT</u>
110	Gilding	744,44 €
207	Mr Steve Wedge	1.427,41 €
208	Mr. E. Reynolds	2.956,67 €
215	Mr. E. Reynolds	4.805,09 €
307	Mr Dermot J. Sullivan	1.314,20 €
315	Mr James Flanagan	3.997,97 €
402	Mr & Mrs E Baker	2.686,96 €
403	Mrs E Duggan	682,98 €
408	Mr S Hooper	1.039,23 €
409	Mrs Susan Alice Mckeown	4.940,80 €
501	Dolores Caballero Montañez	901,08 €
515	Mr E Walsh	2.793,49 €
601	Mr Meenwis Adrian Burgers	1.033,06 €
614	Mr R Dove	1.570,44 €
702	Mr Franciscus Quirinus, M ^a Raemakers	252,09 €
705	Mrs E Ratchford	6.429,84 €
714	Mr B Chalmers	917,40 €
803	Sr. D. Manuel Yañez	1.365,96 €
808	Appletree Investment	779,65 €
902	Mr A Brignell	1.893,36 €
905	Alexander kostromin	897,05 €
906	Mr L Chapman	1.507,87 €
911	Creative Accounting 2002 S.L.	2.259,28 €
912	Mr & Mrs D. Broome	148,20 €

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

	PEQUEÑAS DIFERENCIAS INGRESOS	85,68 €
PENDIENTE DE	ACLARACIÓN POR EL PROPIETARIO	311,50 €
	TOTAL DEUDA/DEBT	47.741,70 €

Sometida la liquidación de los saldos deudores a votación quedan éstos aprobados por Unanimidad. Igualmente se aprueba por Unanimidad su reclamación vía judicial recordando a los propietarios:

*Todos los gastos de éstas reclamaciones (judiciales y extrajudiciales) serán sufragados por el deudor correspondiente.

*Todo aquel propietario que genere una deuda que sobrepase el límite de 1.500,00 € será reclamado directamente ante los Juzgados de Fuengirola.

No obstante toma la palabra la actual Abogada de la Comunidad la cual realiza una breve exposición de cómo se realiza las gestiones de cobro ante el Juzgado de todos éstos deudores.

El propietario del 805 realiza varias cuestiones al respecto y aunque no quedan del todo aclaradas las cuestiones para no alargar en tiempo y forma la JUNTA la abogada se ofrece para aclarar a cualquier propietario cualquier tipo de duda o aclaración al respecto.

4. VOTACION Y APROBACIÓN INFORME CONTABLE- CUENTAS ANUALES 2010-2011. INFORME DEL AUDITOR.

Se le da la palabra al Sr. Ian Leader, auditor interno de cuentas de la Comunidad.

Se le agradece siempre su colaboración y su tiempo dedicado al estudio y valoración de las cuentas.

El Sr. Leader toma la palabra y realiza su intervención dando explicaciones varias de su punto de vista. Comenta que las cuentas se han auditado con la salvedad de la pequeña modificación que hay que realizar sobre el 5% de recargo comentado en el punto anterior. No obstante al envío del acta podrán supervisar la modificación.

Una vez comentadas se someten a votación siendo éstas aprobadas por Unanimidad.

Literal:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS FASE 1

CUENTA DE INGRESOS Y GASTOS DEL AÑO QUE FINALIZA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

	NOTAS	2011 EUROS	2010 EUROS
INCOME			
CUOTAS DE COMUNIDAD		300.922,24€	380.512,88€
PAGOS DE RECARGOS		17.188,29€	
ALQUILER DE TRASTEROS		1.504,88€	
INGRESOS DE TV DE OTRAS FASES		1.970,96€	

		321.586,37€	380.512,88€
GASTOS			
MANTENIMIENTO DE JARDIN		60.000,00	63.960,92
VARIOS JARDINERIA		7.799,13	4.588,95

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

MANTENIMIENTO PISCINA	4.211,31	6.247,73
REPARACIONES GENERALES	15.572,59	6.509,34
MANTENIMIENTO COMUNIDAD (MARCOS)	7.710,12	-----
MANTENIMIENTO SISTEMA CONTRA INCENDIO	757,03	358,09
MANTENIMIENTO ASCENSORES	10.084,31	11.794,11
MANTENIMIENTO LINEA TFNO ASC.	2.281,49	-----
MTTO. PORTEROS AUTOMATICOS	584,74	3.463,80
GASTOS PORTERO AUTOMÁTICO Y TV	5.652,47	6.688,90
ADSL	17.098,20	20.930,42
SEGURIDAD	64.996,79	57.517,36
LIMPIEZA DE ZONAS COMUNES	15.702,00	25.068,41
CONTROL DE PLAGAS	700,00	1.345,66
BUILDINGS INSURANCE	5.302,78	7.581,85
AGUA	19.218,99	25.652,81
ELECTRICIDAD	28.028,00	33.727,90
REPARACIONES DEL BLOQUE IV	15.360,00	22.638,50
ADMINISTRACIÓN	7.362,00	8.500,00
MANCOMUNIDAD	8.800,74	8.943,69
MATERIAL DE OFICINA/ CORREOS	398,48	791,87
GASTOS BANCARIOS	255,71	892,15
IMPREVISTOS	5.217,48	6.841,17
HONORARIOS ABOGADO	1.648,12	120,00
REPARACIONES DE CAMINOS	7.113,89	-----
TOTAL GASTOS	311.856,37	323.763,63
SUPERAVIT SIN INCLUIR PARTIDAS EXTRAS	9.730,00	56.749,25
AJUSTES DEL AÑO ANTERIOR	-----	(2.132,46)
INTERES DEL DEPOSITO DE CUENTA	1.557,86	3.497,49
SUPERAVIT DESPUES DE PARTIDAS EXTRAS	11.287,86	58.114,28

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS FASE 1 BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 SEPTIEMBRE 2011

	NOTAS	2011 EUROS	2010 EUROS
ACTIVO			
BANCO		28.166,23	80.106,49
CAJA		1.261,00	0,00
FONDO DE INVERSIÓN		60.000,00	18.497,48
PROPIETARIOS DEUDORES	2	50.639,02	30.646,64
OTROS DEUDORES	3	7.243,30	5.911,52
TOTAL ACTIVO		147.309,55	135.162,13
 PASIVO			

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

PROPIETARIOS EN CRÉDITO	2	6.852,57	6.544,35
ACREEDORES	4	22.228,92	21.677,58
PASIVO		29.081,49	28.221,93

RESERVAS DE LA COMUNIDAD

RESERVAS ACUMULADAS	106.940,20	48.825,92
SUPERAVIT DEL EJERCICIO	11.287,86	58.114,28
TOTAL RESERVAS COMUNITARIAS	118.228,06	106.940,20

TOTAL PASIVO	147.309,55	135.162,13
---------------------	-------------------	-------------------

ANOTACIONES A LAS CUENTAS

1. Principios contables

El tratamiento contable del activo de la comunidad difiere de su tratamiento en las empresas que requeriría su capitalización como activo fijo y la amortización en su número de años de vida. El concepto de derivar los costes de adquisición en años futuros no es apropiado en la contabilidad de la comunidad dado que requiere su comparación en costes y financiación. Los activos se tratan por lo tanto como gastos en el año de su adquisición.

No se realiza provisión para fallidos. Los fallidos excepcionales se cargan contra las reservas de la Comunidad.

Los ingresos consisten en las cuotas que se notifican a los propietarios respecto al año económico, independientemente de su fecha de cobro; cuotas incobrables al cierre de ejercicio se presentan en las cuentas anuales como deudores. De la misma forma los gastos que quedan pendientes de pago al final del periodo se incluyen en las cuentas como pasivo

2. SALDOS DE PROPIETARIOS

ESTOS SALDOS SE ANALIZAN COMO SIGUE:	NO.	EUROS	%
SALDOS > 2.500€	7	28.610,82	56.4
SALDOS > 1.000€ < 2.500€	9	13.760,81	27.17
SALDOS < 1.000€	10	8.267,39	16.33
TOTAL SALDO DEUDOR		50.639,02	100.00

LOS ACREEDORES SE ANALIZAN COMO SIGUE:

SALDOS >900€	2	2.164,20	31.60
SALDOS <900€	16	4.688,37	68.40
TOTAL SALDO ACREEDOR	18	6.852,57	100.00

3. OTROS DEUDORES

EUROS

INTERES DEL DEPOSITO BANCARIO	1.557,86
SR. BAKKER (alquiler trastero)	1.139,76
COMUNIDAD PROP. LA CALA HILLS 2	1.027,74
COMUNIDAD PROP. LA CALA HILLS 3	2.741,90
COMUNIDAD PROP. LA CALA HILLS 4	293,64
COMUNIDAD PROP. LA CALA HILLS 5	482,40
	7.243,30

4. ACREEDORES/PROVISIONES

EUROS

MANTENIMIENTO JARDIN	5.000,00
----------------------	----------

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

ADMINISTRACIÓN SEPTIEMBRE	618,00
LIMPIEZA CDAD. SEPTIEMBRE	1.300,00
MANTENIMIENTO DE LA COMUNIDAD	700,92
ANALISIS DE PISCINA	380,00
ELECTRICIDAD	3.000,00
AGUA	10.000,00
LUCES DE LA PISTA DE PADDLE	1.230,00
	22.228,92

5. Elección y aprobación de Cargos Directivos y Administrativos.

Antes de comenzar con el punto del Orden del Día se le agradece de nuevo al actual Presidente la labor realizada en la Comunidad puesto que en pocas ocasiones se ha visto la Urbanización en mejores condiciones que las actuales.

Una vez comentado el agradecimiento se solicitan voluntarios para los cargos de la Comunidad y se propone continúen éstos otro año más. Sometida la propuesta a votación queda aprobado por Unanimidad quedando los cargos directivos y administrativos como siguen:

*PRESIDENTE de la Comunidad de Propietarios Cala Hills 1ª Fase, DON JOSE MARIA MARISCAL, propietario del apartamento 907.

*VICEPRESIDENTA de la Comunidad de Propietarios Cala Hills 1ª Fase, Dª Patricia Senker, propietaria del apartamento 812.

*VOCAL de la Comunidad de Propietarios Cala Hills 1ª Fase, D. Ian Leader, propietario del apartamento 312.. Igualmente se le ratifica su cargo de auditor de la Comunidad.

*VOCAL de la Comunidad de Propietarios Cala Hills 1ª Fase, D. Howard M. Franklyn, propietario del apartamento 507.

*VOCAL de la Comunidad de Propietarios Cala Hills 1ª Fase, D. M. Emerson, propietario del apartamento 709.

Para el cargo de:

*Secretaria-administradora, Dª Mª Carmen García Manzano, Administradora de Fincas colegiada. Igualmente se acuerda que la cuenta bancaria aperturada a nombre de la Comunidad en la entidad UNICAJA quede de manera Mancomunada a dos firmas con tres autorizados: Presidente, Vicepresidenta y Administradora.

6. VOTACION Y APROBACION DEL NUEVO PRESUPUESTO ORDINARIO DE LA COMUNIDAD.

El Presidente toma la palabra, y explica a los propietarios que en un principio se estudio la posibilidad de reducir aun más el presupuesto ordinario para así reducir las cuotas en su totalidad pero, después de darle vueltas y estudiarlo junto con la Administración y el Sr. Leader hemos llegado a la conclusión de mantener el presupuesto ordinario tal cual. También recordar que aquel propietario que NO pague a tiempo sus cuotas (primeras dos semanas del trimestre) no se verá beneficiado con el 15 % de descuento y se verá penalizado con un 20% de recargo.

7. VOTACIÓN Y APROBACIÓN INSTALACIÓN PERGOLAS PRIVADA S ATICOS. ESPECIAL REFERENCIA AL APARTAMENTO 915.

El Presidente toma la palabra, y, explica a los propietarios asistentes que, los propietarios de la vivienda 915 (tal y como se explicó el pasado año) han realizado SIN CONSENTIMIENTO de la

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

Comunidad una pérgola de madera. Si es cierto, que estéticamente NO "afea" la Urbanización, pero ningún propietario debe ni puede realizar ninguna modificación externa SIN el consentimiento unánime de los propietarios.

El abogado de la Sra. Carmen Montana toma la palabra, y éste insiste en que en su día le dieron permiso verbalmente, que la razón o necesidad de instalarla obedece a un defecto de diseño (se puede comprobar que en las siguientes fases se mejoraron desperfectos de ésta primera fase y se fueron instalando), no existe evacuación de pluviales, y el agua entra en la vivienda, en una ocasión se rompieron cazoletas de desagües y dañaron la parte de abajo, y después de contactar con el anterior Presidente y un arquitecto, éste último indicó que la solución era instalar un pérgola, y el Presidente le dio permiso, el abogado insiste que la Sra. Montana no quiere dar problemas, ni aumentar el volumen de la vivienda tan solo intenta buscar una solución al problema del agua. El Presidente le responde que por escrito no existe ninguna autorización que es lo que legalmente tiene validez, y que como abogado debe saber que los acuerdos verbales no tienen aprecio en éste tipo de cuestiones.

El Presidente comenta, bajo su punto de vista, que los áticos están siendo muy perjudicados con éste tema puesto que, tienen importantes problemas de agua, éstos apartamentos en su día fueron los más caros y los que menos metros Útiles tienen.

Por todo ello, se presenta ante los propietarios una votación: "Propuesta de dar AUTORIZACIÓN a los ATICOS a instalar PERGOLAS ABIERTAS, nunca cerradas (dando la sensación de porche), en idénticas características a la instalada por el Ático 915. Antes de realizar la votación el Sr. Small toma la palabra y comenta que si es algo NO PERMANENTE ni es de obra y está instalado en la fase 3,4 Y 5 porque no se le puede dar permiso. El quiere dejar constancia que es vecino de la Sra. Montana y que por su parte no hay problemas.

Se le contesta al Sr. Small que por ello se ha puesto en el orden del día para votarlo y que sean los vecinos los que decidan y que en un futuro no haya problemas.

Se somete la propuesta anterior a votación con estas condiciones:

- 1.-Solicitar con anterioridad permiso a la JUNTA DIRECTIVA.
 - 2.-Sean pérgolas en las mismas condiciones a la instalada por el 915.
 - 3.-Tan solo autorización para Áticos
 - 4.-En la misma zona a la instalada en el apartamento 915 (frente a la habitación principal de la vivienda).
 - 5.-Han de estar debidamente bien cuidadas y conservadas en todo momento por su propietario.
- Sometida la propuesta a votación queda ésta aprobada por Unanimidad de los asistentes con derecho a voto.

8. VOTACION Y APROBACIÓN Y/O MODIFICACION EN SU CASO, DE LAS NORMAS DE REGIMEN INTERNO DE LA COMUNIDAD, LABORES DEL CONSERJE EN HORARIO DIURNO Y NOCTURNO.

El Presidente toma la palabra y recuerda a los propietarios que ya existen unos estatutos y unas normas de régimen interno (aprobadas en 2003).

No obstante la propuesta de las nuevas normas de régimen interno es tan solo para insistir en una buena convivencia entre todos los vecinos (propietarios e inquilinos).

Ruega que éstas normas sean vinculantes a los contratos de alquiler de los propietarios, porque por incumplimiento de las Normas se puede rescindir el contrato.

La idea es, entre otras, realizar dentro de un orden unas normas que nos lleven a una excelente convivencia entre todos.

Se propone que la URBANIZACION CALA HILLS FASE I tenga un USO RESIDENCIAL y no de negocios. El propietario/inquilino que NO cumpla alguna de las normas se le enviara una 1ª carta de llamada de atención. En el caso de que siga incumpliendo las normas se pondrá una nota de

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

atención en el tablón de anuncios, y si continua infringiendo éstas se le irán rescindiendo servicios de la Comunidad.

Todo ello viene incluido en las Normas de Régimen Interno y siempre que queden aprobadas se puede actuar legalmente contra el infractor.

Existe queja generalizada pues parece ser las traducciones al inglés no están muy claras ni corresponden fielmente a la traducción en español.

El Sr. Pierrard propone que se estudien éstas normas y se solicite su aprobación en una próxima junta. El Presidente responde que las Normas ya fueron aprobadas en el año 2003 y tan solo se están aprobando algunas adicionales y ya fueron enviadas a todos los propietarios junto con la citación.

Después de una pequeña deliberación al respecto se somete la propuesta a votación con el voto en contra de:

Sr. Small, Sr. Roger Pierrard, Sra. A van der Heij-van Loopik, Sra. Lopez Cortijo y sus representados.

Quedando las Normas de Régimen Interno aprobadas por mayoría.

Igualmente se proponen el Reglamento de los Conserjes a votación quedando éstos aprobados por Unanimidad.

Aprovechamos éste punto del orden del día para reclamar a algunos vecinos que han realizado obras y/o modificaciones en sus viviendas sin consentimiento de los propietarios y recordarles como quedo aprobado en juntas anteriores que se va a proceder a sus reclamaciones vía judicial (RECORDAMOS QUE TODO AQUEL PROPIETARIO QUE DESEE REALIZAR UNA OBRA EN SU VIVIENDA Y AFECTE A LA ESTETICA DEL EDIFICIO DEBE POR UNA PARTE SOLICITAR PERMISO A LOS PROPIETARIOS Y UNA VEZ ÉSTE PERMISO HAYA SIDO CONCEDIDO DEBE SOLICITAR EL PERMISO DE OBRAS AL AYUNTAMIENTO DE MIJAS):

* 115, 215, 303, 306, 515 han pintado de otro color al existente. Se recuerda a los propietarios que hay un color establecido que tiene un código que lo tienen los conserjes, no obstante se pondrá también en la pagina web.

Codigo: 47-486 48-26 50-22

Nombre: SUPER CARRARA-BL (Cala Hills Fase I)

Tienda: PINTURAS ANDALUCIA, Carretera de Mijas

*514 ha pintado la puerta principal de la vivienda de color blanco.

*814 ha pintado puerta principal de la vivienda de color blanco y ha cambiado de ubicación la misma.

*914 ha pintado la puerta principal de la vivienda de color blanco.

*614 está realizando obras en su terraza ampliando el volumen de obra.

Todos ellos serán notificados fehacientemente y con un plazo prudencial una vez pasado éste plazo serán reclamados y denunciados en los departamentos correspondientes.

9. RUEGOS Y PREGUNTAS. ASUNTOS VARIOS.

***VISITAS PROFESIONALES AJENAS A LA COMUNIDAD.**

- El Sr. Small quiere dejar constancia de su queja con respecto a la forma que se están pintando los bloques 7-8 y 9. Comenta que no han preparado la pared, que no la han limpiado, que han pintado un ser vivo (una planta) que en breve volverá a crecer, los bloques arriba descritos solo tienen una capa de pintura, y hay cuatro apartamentos que se puede tomar una muestra para analizarse y solo tienen una capa de pintura. El Sr. Small está de acuerdo en cómo se ha realizado su vivienda pero nó como se han realizado las demás. Quiere dejar constancia que no ha podido hablar con el dueño de la empresa, habló con otro operario al cual le explico lo que pasaba, en éste momento entrega una foto en la cual se ve como se está desgarrando la pintura. El Presidente toma nota con respecto a éste tema y

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

solicitará una cita con el dueño de la empresa en el edificio para supervisar todos los trabajos.

- El propietario del 415 tiene el mismo problema arriba indicado. El Presidente contesta que esos trabajos los hicieron los anteriores pintores contratados por el Sr. Small.
- El Sr. Small comenta que los áticos (debido a los problemas de agua que tienen) están muy deteriorados y que la Comunidad debería de atender estos daños. Se le contesta que los propietarios de los áticos se deben a la conservación y mantenimiento de sus terrazas y que son ellos los que deben atender estas desmejoras. Existe a éste respecto un largo debate porque las terrazas son comunitarias de usos privativos y los propietarios de éstas se deben a la conservación y mantenimiento. Se comenta (314) el tema de las cazoletas que existen en cada ático pues es obligación de cada propietario que la mantenga en condiciones para un buen servicio de ésta. El propietario del 410 comenta que en su terraza sigue existiendo una piscina desde los inicios. Por todo ello el Sr. Brian propone se realice una reunión de los áticos y se propongan las dudas y aclaraciones al respecto.
- Se comenta el tema de los trasteros comunitarios. El Presidente recuerdo que los trasteros comunitarios se alquilan a los vecinos por una cantidad mensual de 50,00 €/mes. Informa a los vecinos que un propietario del bloque 6 quería alquilar el de la comunidad que lo está utilizando el propietario del 614, puesto que el suyo tiene problemas de humedades con la promotora, desde la Junta Directiva se le informa a éste propietario que si lo utiliza debe pagar 50,00 €/mes y si no de manera contraria debe dejarlo libre. El propietario del apartamento 105 aprovecha la ocasión, a través de su portavoz, para informar que está interesado en un trastero en el bloque 1, a lo cual la Junta de Gobierno ha accedido alquilárselo.
- En este momento el Presidente entrega a los propietarios un escrito para una vez leído por los asistentes éste procederá a su explicación. Una vez leído el escrito, algunos propietarios: Sr. Pierrard, Sra. Avan der Heij-van Loopik, se sienten muy ofendidos con la carta recibida y creen que se ha excedido en sus funciones. El Sr. Pierrard se levanta y solicita al Sr. Presidente se disculpe en ese momento y sin más se marchan puesto que no se ha disculpado y se marchan los propietarios arriba indicados muy molestos. La propietaria del 701 se siente ofendida puesto que se han marchado con el comentario "Spanish people... de forma peiorativa". El Presidente después de poner orden toma la palabra y antes de comenzar a hablar quiere dejar constancia SUS DISCULPAS si alguien se ha sentido ofendido pues igual no han sido las formas adecuadas pero ruega por favor le dejen explicarse.

Antes de nada comentar que en ningún momento quiere ofender a nadie directamente y que tan solo hace recogida de quejas de vecinos propietarios. El tema es que los "inquilinos" que vienen a la comunidad "rompen" enseres de ésta y no la pagan. Las limpiadoras de éstos han roto la puerta de entrada a la urbanización y no la han pagado (según se comenta porque la factura era muy alta). Ese mismo día unos empleados o trabajadores para ésta empresa le pegaron al conserje. El Presidente insiste que tan solo se mira los intereses de la Comunidad Algunos propietarios asistentes confirman que aunque hay muchos inquilinos en la urbanización la mayoría que proceden de ésta empresa son los que NO respetan las normas de la comunidad. Y, apoyan al presidente en que hay que solucionar los problemas con los inquilinos en genera. No obstante el Presidente quiere pedir disculpas a la Sra. Bakker directamente, no obstante quiere que entienda ella y todo el personal que alquila viviendas en general que el tema de los inquilinos debe controlarse de manera específica. El Presidente insiste en que ha sido un error la forma de exponerlo y asume su error.
- El Presidente propone pasar de punto y comenta que éste año se propone hacer unos pequeños cuartos de obras sitios en la zona piscina del bloque 4 y 7 para guardar las hamacas y parasoles de la Urbanización, entre otras cosas, y éstas no se vean deterioradas por la climatología del tiempo. Propuesta aprobada por Unanimidad.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

- Se propone terminar el yagueo de los caminos del bloque 5 y 6. Propuesta apoyada por la Unanimidad de los asistentes. Con este trabajo, quedaría el 100% de los caminos terminados.
- Se propone instalar focos para iluminar la parte trasera de algunos bloques, puesto que estas zonas están demasiado oscuras, y perjudican enormemente la labor nocturna de los Conserjes. Propuesta aprobada por Unanimidad.
- Se propone pintar las señales viales de la Urbanización puesto que están muy deterioradas. Propuesta aprobada por Unanimidad.
- Se propone la pintura de los huecos de escaleras desde el garaje a la última planta. Propuesta aprobada por Unanimidad.
- Se propone para éste próximo año instalar más plantas en la Urbanización. Propuesta aprobada por Unanimidad.
- La propietaria del 701 comenta que antes de entrar al portal hay un jardín que no esta impermeabilizado junto a la pared de la vivienda y le provoca daños de humedad se solicita su arreglo. Igualmente informa que fuera hay un cipres que el propietario del 704 lo ha cortado se solicita se pode para tener más luces, ante esto se indica que es imposible realizar esto y con respecto al 704 lo ha realizado sin permiso de la comunidad. Y la comunidad tomara medidas contra el mismo. No obstante se informa que nadie puede manipular los jardines a su antojo, la Comunidad actuara de forma contundente ante cualquier acción de ésta índole. Para eso esta la Junta de Gobierno, la cual velara por tomar la decisión mas apropiada.
- La propietaria del 701 solicita poner unas agarraderas o tiradores a las rejas de entrada para que así se pueda evitar el hacer ruido y queden cerradas.
- El Sr. Leader solicita la instalación de una línea amarilla en la salida del garaje del bloque 2 puesto que hay propietarios que aparcan allí.
- El Presidente solicita que en Julio y Agosto de 12.00 horas a 20.00 horas se contrate una persona de Lunes a Domingos que hable inglés y español y controle las piscinas de la Urbanización. Sometida la propuesta a votación queda aprobada por Unanimidad.
- Propone la denuncia de los vehículos abandonados del bloque 4 (de unos inquilinos que se marcharon) y unos enseres y muebles viejos alrededor y que llevan allí dos años. Propuesta aprobada por Unanimidad. Este es un tema de la Sra. Bakker puesto que parece ser son o han sido inquilinos de ellas, se les reclamara.
- Proposición de cambiar el uniforme a los conserjes en verano por otros más confortables. Propuesta aprobada por Unanimidad.
- Se propone la instalación de unos pequeños columpios en el césped para el disfrute de los niños puesto que hay muchos niños pequeños en la Urbanización. Propuesta aprobada por Unanimidad.
- El Presidente deja constancia que los propietarios del 905 han instalado con consentimiento del Presidente en el porche de la parte trasera del bloque 9 una cama elástica para uso de todos los hijos menores de propietarios e inquilinos.
- Igualmente se informa a los vecinos que se están instalando las luces de la pista de paddle y tendrá un coste para el que la utilice de 3 €/hora.
- Se propone el descanso semanal de dos días a la semana por conserje a partir del próximo mes de Noviembre, asi meter uno nuevo de apoyo. Sometida a votación es aprobada por Unanimidad.
- Se informa a los vecinos que Samuel el conserje sustituto está de baja hace un año. La mutua ha mandado un informe para no enviar más certificados a la seguridad social y hay que esperar seis meses más para que le den la baja definitiva de la empresa. En éste momento el Sr. Small entrega una carta a la Administradora solicitando que el Presidente le pida perdón. Como comprenderá es una carta de cuatro folios en ingles y no es el momento

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA CALA HILLS 1ª FASE

de leerla, así que se le entregara al Presidente para que éste le responda de manera fehaciente. No obstante el Presidente comunica que no ha asistido a la Asamblea, para pedir perdón constantemente, por los errores cometidos por otros.

- La propietaria del 701 no ve bien la televisión y muy concretamente el canal +, se revisara este tema con el Sr. Pacheco. E igualmente hay que revisar la visión de los canales extranjeros por digital y no analógicos.

Sin mas asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las catorce horas cuarenta minutos del mismo día y mismo lugar arriba indicados.

Para que así conste firma la presente

Firma Presidente
Jose María Mariscal

Firma Secretaria Administradora
Mª Carmen García