

ACTA N° 23

Comunidad de Propietarios Edificio Cruz del Sur

En Benalmádena Costa, a día 8 de Abril de 2017, a las 10:30 horas, se reúne en Junta General Ordinaria la Comunidad de Propietarios Edificio Cruz del Sur, en los salones de la propia Comunidad, ubicada en Avenida Terramar Alto 3, Benalmádena Costa (Málaga).

La Junta ha sido debidamente convocada a tenor de lo previsto en el Art. 16 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, y se constituye en segunda convocatoria a las 10:30, por carecer del "quórum" previsto legalmente para celebrarla en primera convocatoria.

Se constituye la mesa formada por, Dª. Jette Faarup como Presidenta, D. Mario Cordero Codes como Secretario Administrador, y como traductora, Dña. Lindsay Bielschowsky.

Asisten en su propio nombre los siguientes Señores Copropietarios:

Propiedad	Propietarios Asistentes	Coeficientes
BAJO C	Dª GRACIA MARIA CABELLO PÉREZ	0,70200
BAJO F -TRAST.13	Dª QUESADA SIERRA, SUSANA	0,63700
1102 -TRAST.22	DªISABEL MÁRQUEZ PÉREZ	0,52300
1107 -TRAST.A1	MRS JETTE FAARUP	0,52300
1109 -TRAST.A5	D. ADAMS JOELLE	0,52300
2110 -TRAST.6	Dª MARGARETHA INGEBORG BUIS	0,46300
1112	D. JIMENEZ CALISALVO, MANUEL	0,66400
2115	D. ANDRES GARCIA RUG	0,46300
2210 -TRAST.B 2ºC	D. JOHANESEN, ERIK	0,46300
2301	D. RAMIREZ BELLIDO ANTONIO	0,46300
1302 -TRAST.17	Dª LISBET ANDERSEN	0,52300
2303	D. ANTONIO ELIAS RODRIGUEZ VELASCO	0,46300
1306 -TRAST.A 2 DCH.	D. ARIAS FONTELA, EVARISTO	0,52300
2307	Dª GLADYS GEORGINA MCLAUGHLAN& THOMA	0,46300
1310	Dª EILEEN MCDONNELL	0,52300
2312	D. JUAN MESTANZA MARTIN	0,46300
2314 -TRAST.B 3ºA	D. HERNANDEZ CANTERO ALBINO	0,65700
2402	NATANAEL VERGARA PAVON	0,46300
2414	Dª GIAN CARLA GARGIULO MAZZONI	0,65700
2504 -TRAST.B 1ºB	D. GARCIA RICO, PABLO	0,46300
2509	D. TERENCE ANTHONY ADAMS	0,46300
2614 -TRAST.B 6ºA	FERNANDEZ RODRIGUEZ,M. ESTRELLA	0,46300
2616	D. JOSE GARCIA GOMEZ	0,46300
2714 -TRAST.10	D. OVE BORGESEN ERLING & ELSE SOLVEIG BORG	0,65700

2810	BEKAERT, ERIK	0,46300
2901	JOSE ANTONIO SUAREZ GARCIA	0,46300
2902 -TRAST.B 8° 1°A	PETER LENNARD DOVE	0,46300
2912 -TRAST.11 Y 36	ANDERS KROGH NIELSEN	0,46300
2916 -TRAST.B 4°C	RAÚL SERRANO LÓPEZ	0,46300
		14,98300

Asimismo, asisten entregando la correspondiente representación para ejercer su derecho de voz y voto en la reunión los siguientes:

Propiedad	Representaciones	Coeficientes
1107	REPRESENTADOS POR JETTE FAARUP	
BAJO G	Dª MERCEDES SOLER LÓPEZ	0,53300
1101	D.HOLSTE ANJA	0,66400
1108	D. THOMAS MICHAEL RUBATSCHER	0,52300
1203	D.HOLSTE ANJA	0,52300
1204- TRAST.A2	D. ANJA HOLSTE	0,52300
1205	D. CLAUDS SORENSSEN	0,52300
1206	BJORN JORGENSEN	0,52300
1207	D. DURGE, LEIF ROLAND	0,68400
2211	D. FEEGAN JOHN	0,46300
1305-TRAST.35	D. KEITH ANTHONY HYATT	0,52300
1308-1309	Dª CAROL EILEEN REID	1,20700
1310	Dª EILEEN MCDONNELL	0,52300
1311-TRAST.25	Dª MARGARITA EDSEM	0,52300
1312-TRAST.4	D.OLE WERNBERG&RANDI MERETE	0,66400
2407	D. CHRISTENSEN, THORKILD MUNKHOLM	0,46300
2408- TRAST.B 3°C	D. DAVID F.H. DRIING	0,46300
2512	MR. STEEL OLE SORENSSEN	0,46300
2711	JORGENSEN, BORNE ELMER	0,46300
2713- TRAST.5	Dª YOLANDA LEE MACIEL MARTIN	0,65700
2803- TRAST.B 6°C	Dª SANNE KNUDSEN	0,46300
2914	MR. LINDSTRON OLESEN, LEIF	0,65700
2111/ TRAST. 12	MR. TOPPEN SIGNE SUNNING	0,46300
	REPRESENTADOS POR BIRGITTE	
1202	MR. STEN BERLIN/ MRS EVA BERLIN	0,52300
1307	Dª AGNETA NIEDOMYSL	0,68400
2401- TRAST.B 4°B	D.STERCKX, GERMAINE	0,46300

2413	D. BIRRI, DINO	0,65700
2604- TRAST.7	D. GERD INGER HAUGNES	0,46300
2806	Dª CONCEPCIÓN I.MORENO GARCÍA	0,46300
2903	MR. NORMAN BIRKETT	0,46300
2917	MR. MOGEN, HANSEN	0,46300
2413	REPRESENTADOS POR Dª GIAN CARLA GARGIULO MAZZONI	
2108	Dª EDNA JONES	0,46300
2203-2204-TRAST.B 2ºA-TRAST.B 4ºA	D. GARGIULO, GIUSEPPE	0,92600
2503	Dª TOZZI ANGELA	0,46300
2314	REPRESENTADOS POR D. HERNÁNDEZ CANTERO ALBINO	
2317- TRAST.B 7ºB	D. MENDEZ MARTINEZ, ELOY	0,66400
1109	REPRESENTADOS POR D. ADAMS JOELLE	
2410- TRAST.B 5ºB	MR. REISEMBERG, JACQUES	0,46300
1112	REPRESENTADOS POR D. MANUEL CALISALVO	
2411	D. RODRÍGUEZ SANTAMARTA, MIGUEL	0,46300
		20,11200

Por tanto, el porcentaje total de asistencia entre los presentes y sus representados asciende al 35,095%.

De acuerdo con el Art. 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de Julio (“Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho a voto.”), y una vez comprobados los saldos de asistentes y representados, ninguno de ellos se encuentra privado del derecho de voto por encontrarse al corriente en el pago de las deudas vencidas en la Comunidad.

Abierta la sesión por el Secretario-Administrador, en primer lugar dan la bienvenida a los señores propietarios, presentando a la mesa presidencial y agradeciendo la asistencia a la Junta General Ordinaria C.P. CRUZ DEL SUR, notificando que dicha convocatoria fue enviada tanto por correo ordinario como por correo electrónico.

Posteriormente el Administrador procede a dar lectura al siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DIA

1.- Información general sobre las gestiones y obras realizadas durante el ejercicio; Obras de mantenimiento de las zonas comunes, instalación eléctrica en pasillos comunitarios, instalación de nueva acometida de agua etc. Presentación del gerente de la Empresa Ecosol.

2.-Presentación y aprobación, si procede, del Estado de Cuentas del ejercicio económico comprendido entre el 1 Enero al 31 de Diciembre del 2016. Liquidación de cuotas impagadas con reconocimiento de deudas existentes al 31 de Diciembre del 2016. Acuerdo para facultar al Presidente, en la reclamación judicial ante propietarios deudores y liquidación de las mismas. Asimismo, otorgar poderes a Abogados y Procuradores.

3.- Ratificación del protocolo a seguir en caso de daños, filtraciones de agua u otros en las viviendas. Presentación del Arquitecto Técnico, en relación a la cubierta de los edificios.

4.-Ratificación del protocolo a seguir en caso de instalación del equipo del aire acondicionado, y protocolo a seguir para la instalación de fibra óptica.

5.-Elección de cargos de la Junta: Presidente, Vicepresidente, Comité, Secretario-Administrador.

6.-Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto estimativo para el ejercicio económico 2017.

7.-Ruegos y preguntas.

1.- Información general sobre las gestiones y obras realizadas durante el ejercicio; Obras de mantenimiento de las zonas comunes, instalación eléctrica en pasillos comunitarios, instalación de nueva acometida de agua etc. Presentación del gerente de la Empresa Ecosol.

Toma la palabra la Sra. Presidenta, para comentar los años de antigüedad que tiene el Edificio, y la necesidad de continuar con los mantenimientos y reformas oportunas. A continuación se detallan los trabajos que se han realizado en el transcurso del año, y los nuevos proyectos pendientes de ejecución:

Resumen de Trabajos realizados en Cruz del Sur entre Abril 2016 y Abril 2017

Limpiar pasillos de cuadros y jarrones
Acometida de agua
Techos nuevos

Nueva instalación de alumbrado en pasillos
Arreglo de baños comunes
Papeleras nuevas
Pintura de los 2 aparcamientos
Arreglo de candados Parking calle Cruz del Sur
Construcción del muro del Parking calle Cruz del Sur
Tala y poda setos, yucas y árboles de toda la Comunidad.
Poda rosales y re-ubicación.
Quitar arbustos viejos junto a pasillo.
Instalación de valla de madera de apoyo.
Plantación de buganvillas y pinos limoneros y palmeras.
Arreglo taller para Mikola en sótano Bq. B
Arreglo oficina Cruz del Sur
Retirada de muebles viejos del salón social
Decoración navideña
Instalación de buzón de sugerencia
Estudio a/c colocación y estética con arquitecto comunidad
Cambio de válvulas de la depuradora de la piscina
Instalación de nueva bomba vertical para pozo comunitario
Obras de impermeabilización en cubiertas de ambos edificios
Sustitución de una cámara de seguridad
Instalación de nuevas antenas y canales de TV comunitario
Pintura en zonas comunes
Sustitución de bomba y riego (por rotura)
Arreglo de desagüe de las duchas de la piscina
Contratación de nuevo seguro de la Comunidad Mapfre
Contratación con Iberdrola.

Obras pendientes de ejecutar:

Reparación de impermeabilización de las dos cubiertas a la espera de presupuesto.
Resto de instalación eléctrica de luces led.
Ampliación de 6 aparcamientos nuevos, valla y estación de basura. Pendiente del permiso del Ayto.
Trabajos a realizar en los aparcamientos de la calle Cruz del Sur:
Escalón en aparcamiento profundo y obra de macetero y plantas nuevas que no dañan la pintura de los coches.

Proyectos para el próximo ejercicio:

Instalación de nuevos buzones.

A continuación interviene, el Sr.Casado, gerente de la empresa Ecosol, para informar acerca de la instalación de las baterías de contadores, los cuales son únicos para cada piso; la nueva canalización comprende desde el grupo de presión hasta las viviendas. Cuenta con una garantía de 50 años del material de prolipropileno.

El responsable de la empresa Ecosol, explica que las conexiones a las casas, son más lentas debido a que hay que ponerse de acuerdo con cada propietario, para proceder a la instalación individual. Asimismo, informa que la fase de instalación general está completa, a falta de las sitadas conexiones individuales. Se ha instalado un nuevo grupo de presión, con una mayor presión, que eleva el agua a las plantas superiores con mayor velocidad.

Toma la palabra un propietario para preguntar, por dónde es necesario abrir para conectar a las viviendas. Se informa, que normalmente se está realizando dicha conexión por el pasillo, a excepción de los propietarios que han realizado reformas, en este caso se trata cada situación individualmente para intentar causar el menor perjuicio en la vivienda.

Los propietarios preguntan si no existe algún tipo de subvención para este tipo de instalación, se informa que actualmente, no existe ningún tipo de subvención al respecto.

Informa el Arquitecto Técnico, que no se debe anexionar el hueco de las bajantes, ya que en el futuro hará falta ese espacio, para sustituir las verticales y, no se podrá acceder, además de estar terminantemente prohibido ocupar espacios o zonas comunes.

2.-Presentación y aprobación, si procede, del Estado de Cuentas del ejercicio económico comprendido entre el 1 Enero al 31 de Diciembre del 2016. Liquidación de cuotas impagadas con reconocimiento de deudas existentes al 31 de Diciembre del 2016. Acuerdo para facultar al Presidente, en la reclamación judicial ante propietarios deudores y liquidación de las mismas. Asimismo, otorgar poderes a Abogados y Procuradores.

Toma la palabra el Administrador y comenta el desglose de las partidas que se reflejan en el estado de cuentas, manifestando que durante el periodo comprendido entre el 01/01/2016 al 31/12/2016 ha habido Ingresos Ordinarios por importe de 196.791,95€ y gastos por importe de 396.249,12€ .

Asímismo, informa que el gasto más elevado corresponde a la instalación de batería de contadores, cuyo coste es de 208.252,00 € , impermeabilización de la cubierta del Bloque A y B , cuyo importe es de 10.750,25 €, instalación de luces led,detector de presencia..., por importe de 8.431,28 €,instalación de paneles fijo de aluminio , por importe de 3.476,92 €.

En relación a la partida de contadores, se matiza que se ha realizado un primer pago en este ejercicio de 56.796 €, y por ello se encuentra pendiente pago al cierre del mismo, la cantidad de 151.456 € , de los cuales se han realizado varios pagos en el ejercicio 2017, por importe de 68.154,60 € , es decir, el 60 % del total de la Factura, quedando pendiente de pago , 83.300,80 €, a pagar en 24 mensualidades, 3.470,87 € cada una.

Asimismo, comenta con respecto a los impagados, que se le han enviado cartas, email, burofax, etc..., así como se ha colocado en el tablón de la Comunidad el listado de propietarios deudores, e informa de los propietarios que se encuentra en Procedimiento Judicial:

D. Manuel Perea Peña, Apto. 2602, se ha presentado demanda de juicio verbal, reclamándole la cantidad de 2.810,99 €. El demandado, ha intentado realizar pago pero no ha llegado a un acuerdo en relación a las costas.

D. Antonio Espejo Rodríguez, Apto. 2610 ha llegado a un acuerdo extrajudicial.

Mrs. Jane Lindsay Nolan Apto. 904 por importe de 3.259,99€ que ya se ha interpuesto demanda de juicio verbal, no habiéndose presentado.

La Comunidad presenta un saldo positivo en Bancos al 31 de Diciembre de 86.732,54€.

Tras esta exposición, se somete a votación, y se aprueba por unanimidad, el Estado de Cuentas al 31 de Diciembre del 2016, así como que se autorice al Presidente, para otorgar poderes a abogados y procuradores para el inicio de acciones judiciales si fuese necesario. El resultado de dicha votación, es aprobado por unanimidad de los propietarios asistentes y representados.

Este Acta sirve como requerimiento de pago de las cantidades que cada propietario adeude o esté obligado a aportar según los acuerdos adoptados, sin que la Comunidad venga obligada a nuevos requerimientos de pago.

3.- Ratificación del protocolo a seguir en caso de daños, filtraciones de agua u otros en las viviendas. Presentación del Arquitecto Técnico, en relación a la cubierta de los edificios.

A continuación, el Administrador pasa la palabra al Arquitecto Técnico, D. Antonio García, para exponer el problema de impermeabilización en las cubiertas del Edificio, especialmente en el Bloque A. Existe un problema de filtraciones, agravado por el picoteo de las gaviotas, existiendo problemas de humedad que están afectando de una forma considerable a dos viviendas.

Asimismo, el Bloque B, está afectado en menor medida, la reparación efectuada con caucho que se ha estado aplicando, no será una opción definitiva, y habrá que realizar un mantenimiento anual.

Sigue explicando, que hay un problema con las gaviotas, y que además, nos encontramos con la dificultad de que las pendientes son muy pequeñas y generan charcos.

Propone instalar tela asfáltica y ensolar, o bien, ejecutar membrana especial y ensolar con material muy liviano, tipo catalana, para evitar filtraciones de agua.

m2 tela asfáltica 64 m2
membrana 78 m2

Los propietarios de los apartamentos 915 y 916 cuentan que tuvieron que impermeabilizar por su cuenta y coste para evitar sus problemas de altas temperaturas en la vivienda, debido a que la Comunidad en su momento decidió no efectuar dicha impermeabilización por considerar que no era responsabilidad suya.

El Administrador les aclara que en el caso de que hubiese algún tipo de cuota extra, estarían exentos del pago de la misma.

Unos de los propietarios ofrece facilitar contacto de una empresa que da garantía de por vida; el Administrador le responde, que no hay ningún problema en estudiar la mejor opción para la Comunidad.

La reparación de impermeabilización sería definitiva, aplicándole capa de aislamiento e impermeabilización, no afectando si posteriormente se decide cambiar los bajantes.

Aproximadamente, en la cubierta A, sería unos 60.000€ con 10 años de garantía, en el caso de elegir tela asfáltica. Se puede pagar en 12 meses, ya que la empresa Ecosol tiene posibilidad de financiarlo.

Varios vecinos coinciden en que hay que plantear a corto plazo la sustitución de los bajantes para evitar los problemas de humedades que tienen cada año muchos de ellos.

Toma la palabra el Arquitecto Técnico, para explicar a los propietarios que ha pedido presupuestos, con iguales características técnicas, y mismo material, para elegir la opción más económica entre Empresas de prestigio, como Rivervial y Tecnol.

Plantea unos de los propietarios realizar las dos obras de impermeabilización, y financiar en cinco años para que salga más económico.

Continúa el Técnico, informando que el precio que se ha negociado con la Empresa Ecosol, es realizando las dos obras simultáneamente, para que salga más económico.

La primera vez que se buscó solución al problema de impermeabilización, se acordó la opción de dar una capa de caucho, aprobado en la anterior Junta Ordinaria. No se contaba con el picoteo de las gaviotas. Si el caucho coge humedad se pudre, y no se puede instalar solería, sobre la cubierta, comenta a uno de los propietarios. Plantea otro propietario instalar un techo panel sandwich, a 50 cm para que salga más económico. El técnico comenta que sigue sin ser una solución definitiva.

Se propone facultar a la Presidenta, Comité y Técnico, para elegir la mejor opción, cuando se tenga toda la información y datos. Los propietarios plantean que se convoque una nueva Junta con carácter extraordinario, para elegir la Empresa y aprobar las cuotas. Varios propietarios opinan, que quien quiera formar parte del Comité, para hacer un seguimiento o aportar presupuestos, pueden hacerlo, pero es innecesaria una nueva Junta Extraordinaria.

Finalmente, se acuerda no celebrar la Junta Extraordinaria, y a continuación se somete a votación, si se faculta a la Junta Directiva, a elegir la Empresa que realice la obra de impermeabilización,

aprobándose por mayoría de los presentes y representados el facultar a la Junta Directiva a adoptar dicha decisión; asimismo, se aprueba por mayoría, emitir las cuotas extraordinarias, con el fin, de sufragar los gastos extraordinarios que se generen. Se informará mediante email y, correo ordinario, del coste definitivo del presupuesto elegido, e importe de las cuotas extraordinarias a abonar por propiedad.

4.-Ratificación del protocolo a seguir en caso de instalación del equipo del aire acondicionado, y protocolo a seguir para la instalación de fibra óptica.

Se propone seguir unas mismas pautas para la instalación de aire acondicionado y así mantener la estética del Edificio, evitando conflictos de intereses con los propietarios que quieren instalarlo.

Toma de nuevo la palabra el Técnico, Sr. García, para explicar la propuesta de instalación. Plantea poner las máquinas (compresor) arriba en la cubierta sobre bancadas, en el caso del bloque A. En el bloque B es más complicado, se podría subir las tres últimas plantas por los huecos de los bajantes (paso de instalaciones); la segunda opción, es ponerlos alineados en fachada tapados con cajas de celosía para evitar afeor lo menos posible la fachada. Uno de los propietarios, opina que es mejor esperar a cuando se vaya a reparar la fachada, plantear este asunto, con el objeto, de evitar más filtraciones de las que ya hay. Queda pendiente de decidir por la Junta Directiva.

En relación al protocolo de la fibra óptica, deben consultar previamente a la Administración, aprovechando el falso techo del pasillo para el cableado, para preservar la estética del Edificio. En el bloque A, ya existe fibra óptica. El bloque B, está pendiente.

5.-Elección de cargos de la Junta: Presidente, Vicepresidente, Comité, Secretario-Administrador.

Se acuerda por unanimidad la siguiente Junta de Gobierno:

Presidenta: Jette Faarup Apto. 1107

Comité:

D. Manuel Jiménez Calisalvo. Apto. 1112

D. Rufino Fernández Gracia. Apto. 2614

M^a José Vázquez Toro Apto. 2607

D. José García Gómez Apto. 2616 (Antonia)

Se ratifica como Secretario-Administrador a Mario Cordero Codes.

6.-Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto estimativo para el ejercicio económico 2017.

El nuevo presupuesto ordinario asciende a 146.750 €. Como presupuesto extraordinario se estima la cantidad de 63.800 €; de los cuales corresponden 42.000€ a la dotación para sustitución conducción de agua potable; 8.400 € pertenecen a la partidas de instalación de las luces led y 13.400 € son para la instalación de planta de aluminio.

El total del presupuesto asciende a 210.550€ y supone una subida con respecto al año anterior de 5.445€.

Se plantea emitir la Cuota Extraordinaria de la cubierta a partir del 15 de Mayo, con la diferencia del presupuesto (se adjunta al presente Acta como cuerpo cierto el ANEXO 1, con detalle de dichas cuotas).

Se somete a votación el presupuesto para el año 2017, aprobándose por unanimidad.

7.-Ruegos y preguntas.

Se comenta la necesidad de reparar la fachada del Edificio y pintarla, hace ya bastantes años que no se realiza la rehabilitación de pintura del Conjunto. La Sra. Jette, propone que se vaya pensando, cuándo se va a proceder a dicha rehabilitación, y no dejar que trascorra más tiempo, ya que es una obra muy necesaria.

Un propietario manifiesta, que el jardín es mejorable, y las plantas podrían estar mejor distribuidas, se informa que se hablará con la empresa de jardinería sobre este asunto.

Los propietarios comunican que hay un coche pinchado (Mercedes) desde hace más de tres meses, y nadie sabe de quién es, en la entrada del parking comunitario. Se intentará que retiren el vehículo, previo aviso mediante un cartel, dando un plazo prudente para moverlo.

Algunos vecinos proponen implantar tarjetas para identificar los vehículos de cada propietario. Se queda pendiente de decidir por el momento.

Se sugiere, que la Comunidad abone a los apartamentos 2915 y 2916, la cantidad que ellos abonaron en su momento para impermeabilizar la cubierta. Se aprueba, por mayoría, devolverle dicho importe, tras justificarlo debidamente.

Y no existiendo más asuntos de interés general, la Sra. Presidenta acuerda levantar la Junta, siendo las 14:30, y extendiéndose la presente Acta que, hallándola conforme, firma conmigo y de cuyo contenido yo, el Secretario, certifico,

Secretario-Administrador

Presidenta

