

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA E.U.C. DE SITIO DE CALAHONDA CELEBRADA EL DIA 31 DE MARZO DE 2005.

La Asamblea se celebró el día 31 de Marzo de 2005 en el Club La Naranja, Sitio de Calahonda, Mijas-Costa. La reunión dio comienzo a las 10.30 horas, en segunda convocatoria, con una asistencia total de 38,14%. La Presidenta, Sra. Coral Castronuño, dio la bienvenida a los presentes e indicó que la reunión se conduciría de acuerdo con las reglas de debate tal y como se venía realizando en anteriores Asambleas, normas que aclaró el Sr. Bremner. Informó a los presentes que en la reunión se tratarían temas de interés general, por lo que pidió a todos que cualquier duda o problema de índole particular la resolvieran en otro momento con el Director encargado del asunto en cuestión. En su ausencia será el Sr. Harboe, Vicepresidente, el encargado de llevar la asamblea.

Punto 1.- Lectura y aprobación si procede de Actas anteriores.

El acta del 25 de Marzo de 2004 fue remitida por correo a todos los propietarios y no se habían recibido objeciones dentro del plazo establecido.

Sometida a votación el acta, fue aprobada por unanimidad.

Punto 2.- Informe del Presidente.

La Sra. Castronuño agradeció a los miembros de la Junta la labor realizada durante el pasado ejercicio así como al personal de la EUC por su trabajo, su celo y su dedicación para con la urbanización.

Se refirió al estado de la Calle D. José de Orbaneja que por el paso continuo de camiones pesados tiene el pavimento en mal estado. El hundimiento del vial provisional de la autopista ha hecho que todo el tráfico de camiones rodara por José de Orbaneja. Una vez se realice el vial proyectado que una la C/Huelva con la C/José de Orbaneja, se asfaltarán esta calle y el tráfico pesado circulará por el nuevo vial.

Este año se ha hecho especial hincapié en la limpieza de calles. Se adquirió una máquina barredora a principios de año (esta compra se realizó con cargo a ingresos extraordinarios del 2003 y por tanto no se había incluido en las cuotas del 2004). También se ha prestado especial atención a la recogida de residuos de jardín, al mantenimiento de las zonas verdes para evitar incendios y la eliminación de la procesionaria del pino en los árboles de las zonas comunes, este año ha sido especialmente complicado acabar con esta plaga que ha atacado incluso a pinos en los que hasta ahora no se posaban estos gusanos, en algunas zonas hemos tenido problemas con otras plagas como la barrenilla y unos gusanos de algodón que han matado algunos árboles, secándolos. La seguridad de nuestra urbanización y de nuestros vecinos también es un tema primordial, todos sabemos que el Ayuntamiento no tiene Policía Local suficiente para que cubra nuestra seguridad y el caos de tráfico que tenemos en algunas zonas de nuestra urbanización sobre todo en Avda de España. Aunque contamos con patrullas de la Guardia Civil a diario por nuestras calles, ha sido siempre necesario tener que contratar seguridad privada. Intentamos que con las patrullas que tenemos esté toda la urbanización suficientemente vigilada para ello estudiamos las incidencias y vamos cambiando horarios y rutas, pero lo que no podemos es tener guardias de seguridad personales por ello no paramos de insistir que tenemos que tener medidas de seguridad propias y tomar todas las precauciones necesarias.

Este año hemos tenido algunos problemas de agua y saneamiento, la rotura de una tubería de impulsión en calle Monteparaiso al lado de la oficina que mantuvo la calle cortada

durante un mes ha de sido el problema más importante y está definitivamente resuelto. Hemos terminado de reponer la tubería de saneamiento que discurre desde la parte alta de la urbanización hasta Calahonda Park, llevando un nuevo tramo de tubos y conectándolos con la red de saneamiento integral. La obra que habrá que emprender en un futuro no muy lejano es la de dotar de una tubería de impulsión de agua desde el depósito de la oficina al de Estrellas.

También se refirió a la campaña de empadronamiento que nos ha llevado a asistir a algunas reuniones de comunidades para explicar las ventajas de empadronarse y para hacer que se pierda el miedo a estar empadronados. Queremos hacer hincapié en la importancia de empadronarse y que para ello deben de tener su vivienda principal en España o estar aquí la mayor parte del año, si se cumple este requisito solo deben acudir a la Tenencia de Alcaldía de Mijas o el Ayuntamiento con su pasaporte, y la escritura o contrato de alquiler de su vivienda, en caso de que les pongan alguna traba para realizar su empadronamiento les rogamos que se pongan en contacto con nosotros.

Por otro lado, la AUUM (asociación de urbanizaciones de Mijas) sigue funcionando y cuenta con un nuevo presidente D. Angel Nozal. Desde este organismo se hacen numerosas peticiones al Ayuntamiento que empieza a tomar conciencia de dicha asociación de tal forma que varios concejales han asistido a reuniones.

Uno de los temas del que no dejamos de informar es del nuevo vial. El que se haya acercado a la zona habrá comprobado que los trabajos van muy avanzados. Pensábamos que iba a estar terminado en Mayo, pero problemas con las tierras acumuladas en la zona de arriba del vial, van a hacer que se retrase un poco aunque queremos que el vial este en funcionamiento y asfaltado para el verano.

La Sra. Castronuño cedió la palabra al Sr. Rolle responsable de Medio ambiente para que explicara algunos consejos encaminados a mejorar el estado de limpieza de las calles, y al Sr. Harboe Vicepresidente y responsable de infraestructuras el cual explicó con detalle el estado actual de las obras del mencionado vial.

La asistencia a las Juntas Directivas han sido las siguientes, se han celebrado un total de 13 reuniones: Coral Castronuño 13, Juan Harboe 10, Adrian Rolle 11. César Contreras 11, Jutta Meyer-Riks 10, Grant Bremner 9 y Elena Rolfsen 7.

Se hicieron varias preguntas acerca del empadronamiento que fueron aclaradas.

Punto 3.- a) Informe de los Auditores para el ejercicio 2004.

b) Elección de Auditores para el ejercicio 2005.

El Sr. Bernard Fay, socio de la firma de Fay & Co explicó el contenido del informe de auditoria e indicó que desde que son auditores de la E.U.C. (hace unos 11 años) se había mejorado cada año la situación financiera de tal forma que este año pasado podíamos contar con un informe limpio lo que significa que había una imagen totalmente fiel de las cuentas y además no había ninguna salvedad en el informe. Únicamente hay que esperar a la resolución final del juicio contra la comunidad de Buenavista. Como auditores de la E.U.C. el Sr. Fay dio la enhorabuena a todos por el trabajo realizado durante los últimos años ya que se había pasado de una situación financiera muy delicada a una situación financiera muy buena. Explicó con detalle las cuentas anuales que incluyen el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Se preguntó acerca de la antigüedad de la deuda de los morosos que aparecen en la lista de deudores y se indicó que siguiendo la política de hace unos años, todos aquellos que tengan

deudas superiores a un año, y una vez sean aprobados los saldos por la Asamblea se inicia el procedimiento de cobro por la vía judicial. No habiendo mas cuestiones sobre el asunto, Se solicitó votación para la aprobación del informe de los auditores.

El informe de los auditores se aprobó por unanimidad.

Elección de Auditores para el ejercicio 2005. La Sra. Presidenta propuso la reelección de Fay & Co. Se votó a mano alzada y la reelección de Fay & Co para el ejercicio 2005 fue aprobada por mayoría con dos abstenciones y ningún voto en contra.

Punto 4.- Aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio 2004, así como del listado de deudores a 31/12/2004. Autorización al Presidente de la Entidad para iniciar acciones legales contra morosos.

La Sra. Castronuño, tesorera, explicó a los presentes, mediante la exposición de diapositivas, el detalle del Control del Presupuesto correspondiente al ejercicio finalizado. Todas las partidas se ajustaban a los presupuestos con excepción de las partidas relativas a inversiones ya que, gracias al cobro de deudas correspondientes a años anteriores e ingresos extraordinarios, se había podido gastar más de lo presupuestado conforme a la autorización de la Asamblea General en ejercicios anteriores. Posteriormente se explicaron los gráficos del informe con la evolución de los cobros donde se observa un ligero descenso en el porcentaje de cobros aunque todavía nos situamos sobre el 90% en concreto se cobraron el 90,89% de las cuotas. Este descenso se debe a que en el segundo semestre se dieron de alta nuevas promociones que todavía no han empezado a funcionar de forma adecuada. Una vez aclaradas todas las dudas **la Sra. Presidenta solicitó la votación para la aprobación de las cuentas del ejercicio 2004 y la autorización a la E.U.C. para el ejercicio de acciones legales contra los deudores.**

Se aprobó unánimemente, sin votos en contra y sin abstenciones.

Punto 5.- Aprobación, si procede, del presupuesto para el ejercicio 2005.

La Sra. Castronuño comenzó informando que el presupuesto propuesto para el ejercicio 2005 ascendía a 830.950 €, lo cual suponía un incremento del 4,36% en comparación con el del año pasado, sin embargo debido al aumento del número de viviendas esta subida supone realmente a los propietarios un 0,5% de media. Se informó a los presentes todas las variaciones con respecto al presupuesto del ejercicio anterior, destacando el aumento de la partida de obras de mejora debido a que cada vez dispondremos de menos cantidad de cobros de deudas de años anteriores. Por otro lado indicó que se ha incluido en los presupuestos la compra de un nuevo motocarro para los servicios operativos, se procedió a la votación de la aprobación del presupuesto. **Se aprobó el presupuesto para el ejercicio 2005 por unanimidad.**

| | 2005 | 2004 | % | Gastos 04 |
|------------------------------------|------------|------------|-------|------------|
| I.- Mantenimiento y mejoras | | | | |
| 1.1. Gastos personal s. operativos | | | | |
| 1.1.1. Sueldos y Salarios | 161.770,00 | 154.800,00 | 4,50% | 156.800,00 |
| 1.1.2. Seguridad Social | 46.750,00 | 44.000,00 | 6,25% | 45.316,00 |
| 1.1.3. Otros Gastos | 2.500,00 | 2.390,00 | 4,60% | 2.586,00 |
| 1.2. Alumbrado público | 25.500,00 | 25.500,00 | 0,00% | 30.868,00 |
| 1.3. Jardinería | 11.000,00 | 11.000,00 | 0,00% | 10.728,00 |

| | | | | |
|--|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 1.4. Pintura | 1.800,00 | 1.800,00 | 0,00% | 1.788,00 |
| 1.5. Obras de mejora | 55.000,00 | 48.000,00 | 14,58% | 81.647,00 |
| 1.6. Calles | 38.000,00 | 38.000,00 | 0,00% | 17.768,00 |
| 1.7. Vehículos | 10.650,00 | 9.650,00 | 10,36% | 9.960,00 |
| 1.8. Prevención incendios | 7.500,00 | 7.500,00 | 0,00% | 7.300,00 |
| 1.9. Recogida basura jardín | 58.000,00 | 58.000,00 | 0,00% | 54.600,00 |
| 1.10. Limpieza Vía | 2.500,00 | 2.500,00 | 0,00% | 2.000,00 |
| 1.11. Varios | 2.000,00 | 2.000,00 | 0,00% | 2.100,00 |
| Total I | 422.970,00 | 405.140,00 | 4,40% | 423.461,00 |
| II.- Profesionales independientes | 49.000,00 | 49.000,00 | 0,00% | 48.460,83 |
| III.- Servicio de seguridad | 172.100,00 | 162.500,00 | 5,91% | 162.147,00 |
| IV.- Primas de seguros | 7.525,00 | 7.150,00 | 5,24% | 6.729,00 |
| V.- Consumo energía eléctrica | 18.000,00 | 20.600,00 | -12,62% | 15.445,00 |
| VI.- Oficina de administración | | | | |
| 6.1. Gastos personal oficina | | | | |
| 6.1.1. Sueldos y salarios | 80.275,00 | 76.300,00 | 5,21% | 76.300,00 |
| 6.1.2. Seguridad social | 23.675,00 | 22.500,00 | 5,22% | 22.600,00 |
| 6.1.3. Otros Gastos | 2.175,00 | 2.175,00 | 0,00% | 2.175,00 |
| 6.2. Gastos oficina E.U.C. | 12.800,00 | 12.800,00 | 0,00% | 12.056,00 |
| Total VI | 118.925,00 | 113.775,00 | 4,53% | 113.131,00 |
| VII.- Otros gastos | | | | |
| 7.1. Bienes de equipo | 9.000,00 | 4.895,00 | 83,86% | 4.198,00 |
| 7.2. Gastos bancarios | 650,00 | 580,00 | 12,07% | 780,00 |
| 7.3. Directores | 18.030,00 | 18.030,00 | 0,00% | 18.030,00 |
| 7.4. Varios | 8.350,00 | 8.200,00 | 1,83% | 8.375,00 |
| 7.5. Conting./Emergencias | 6.400,00 | 6.400,00 | 0,00% | 5.000,00 |
| Total VII | 42.430,00 | 38.105,00 | 11,35% | 36.383,00 |
| Total euros | 830.950,00 | 796.270,00 | 4,36% | 804.411,00 |

$$50\% \text{Presupto.} = \frac{415.475,00 \text{ €}}{1.658.495 \text{ pto}} = 0,25 \text{ €/pto}$$

$$50\% \text{Presupto.} = \frac{415.475,00 \text{ €}}{5.794 \text{ udes.}} = 71,71 \text{ €/udad.}$$

Punto 6.- Elección de Cargos: Presidente y Junta Directiva 2004.

La Sra. Presidenta comunicó a todos los presentes que se habían presentado siete candidatos para la Junta Directiva. Tras presentarse todos los candidatos, se procedió a la votación con el siguiente resultado:

Björklund, Willy 24,90%; Bremner, Grant 27,22%; Contreras, César 33,44%; Harboe, Juan 35,06%; Meyer-Ricks, Jutta 33,71%; Rolfsen, Elena 16,98%; Rolle, Adrian 33,01%. De esta forma los nuevos miembros de la Junta Directiva son: Sr. Björklund, Sr. Bremner, Sr. Contreras, Sr. Harboe, Sra. Meyer-Ricks, y Sr. Rolle.

Por otro lado existía un único candidato para ocupar el puesto de Presidente de la Entidad, Dña. Coral Castronuño, pero se sometió a votación, de esta forma la Sra. Castronuño fue elegida presidente por unanimidad de todos los presentes. Por último la Sra. Castronuño agradeció la labor realizada por la Sra. Rolfsen durante su permanencia en la Junta Directiva.

Punto 7.- Informe sobre la naturaleza jurídica y la situación legal de la E.U.C. Medidas a adoptar.

El Abogado de la Entidad, el Sr. Arteaga informo a los presentes en detalle sobre la situación legal de la entidad y el régimen jurídico de aplicación a la misma, ratificándose esta por unanimidad.

Punto 8.- Informe sobre cuestiones urbanísticas que afectan a la urbanización. Medidas a adoptar.

Se informó de las alegaciones presentadas por la E.U.C. Sitio de Calahonda con motivo de la revisión del PGOU de Mijas (Plan General de Ordenación Urbana) así como las alegaciones presentadas al POT (Plan de Ordenación del Territorio) a la Junta de Andalucía. No hay grandes cambios en nuestra urbanización al estar prácticamente consolidada, los únicos cambios hacen referencia a conexiones de viales de nuestra urbanización con otras urbanizaciones colindantes. También se solicita para la nueva red ferroviaria una parada en Sitio de Calahonda.

Por otro lado se presentó ante la Asamblea una serie de acuerdos alcanzados con propietarios para que sean ratificados por la Asamblea General, como el acuerdo para la mejora en la zona verde situada junto a la Parcela 14 por parte de la promotora Mapfre Inmuebles, S.A, la mejora de la zona verde situada junto a la parcela 12 por parte de la promotora Brisamar Cuatro, S.L.. El acuerdo de cesión de terreno privativo por parte del Albaicín para la construcción del vial de la zona Norte. El acuerdo con la promoción de Consorcio Promotor del Sur, S.L. en la C/Huelva para la instalación de un transformador y acceso a zona verde. Una vez aclaradas las dudas sobre este punto, **la Sra. Presidenta solicitó la ratificación de estos acuerdos. Se aprobó por unanimidad.**

A continuación la Sra. Castronuño expuso el asunto de la construcción del hotel en la Avda. de España. Indicó que gracias a las alegaciones presentadas hemos tenido parado el proyecto casi un año hasta que hace unos meses la propiedad se reunió con nosotros y consintieron en eliminar del mismo la gran superficie comercial (de 2.400m²) y en su lugar dejar únicamente pequeños locales que estén afectos a la actividad hotelera y que en su totalidad no superan los 425m², también acordamos la ampliación de plazas de parking, de rebajar la altura del edificio, de ampliar las zonas verdes y de garantizar el acceso al parque infantil que queda dentro de la propiedad del hotel, puntos todos contemplados en el proyecto visado por el Colegio de Arquitectos y presentado en el Ayuntamiento para la solicitud de la licencia. . Hace un mes el Ayuntamiento nos reunió para comentarnos que, sin la gran superficie comercial, el informe de los técnicos de urbanismo, así como el de la asesoría jurídica eran favorables. Solo quedaba por resolver el tema de la mejora de las infraestructuras de agua y saneamiento que incluimos en nuestras alegaciones. De esta forma se han mantenido diversas reuniones con los propietarios de los terrenos, con sus abogados y con sus técnicos y hemos llegado a un acuerdo en el que además de contemplar los puntos expuestos anteriormente, y asegurada la imposibilidad de que se instale una gran superficie comercial, nos abonar la cantidad de 200.000 euros, dinero que invertiremos en las infraestructuras de nuestra urbanización, en concreto podrán ir destinados a la realización de la gran obra de la instalación de una nueva tubería de impulsión al depósito de las Estrellas, de tal forma que nos garantice el suministro de agua a toda Calahonda en el futuro.

Seguidamente pasó la palabra a nuestro letrado el Sr. Arteaga el cual explicó todas las cláusulas contenidas en el acuerdo. Una vez aclaradas todas las dudas respecto a este punto, **la Sra. Castronuño solicitó la aprobación del acuerdo que sometido a votación fue aprobado por unanimidad, con la abstención del Sr. Booten.**

Punto 9.- Propuestas de propietarios según artículo 23.3 de los estatutos:

Al no existir ninguna propuesta se pasó al siguiente punto.

Punto 10.- Ruegos y preguntas.

La Sra. Blanca Ester Gutiérrez, propietaria de una vivienda situada en la esquina de la Avda. de España con C/ Holmdahl explicó a los presentes la problemática de los propietarios de esta zona de la Avda. de España así como de las calles Granada, Holmdahl y Almería, los cuales carecen de conexión al saneamiento y por tanto tienen fosas sépticas en sus casas. La Sra. Gutierrez solicitaba que la E.U.C. estudiase este problema y preparase unos presupuestos para que se pague entre los propietarios y la E.U.C. El Sr. Bremner le informó que la E.U.C. ya estaba estudiando la situación y se habían mandado cartas a los residentes de la zona para conocer si tienen fosa séptica así como su interés en participar en el proyecto. Por otro lado el Sr. Arteaga le informó que la E.U.C. podría asistir a estos propietarios desde un punto de vista técnico, así como en la elaboración de presupuestos y coordinación del trabajo con el resto de propietarios, sin embargo la E.U.C. no puede promover dicha obra ni tampoco participar en el pago de los gastos de la misma ni realizar el cobro del coste a través de las cuotas de comunidad ya que la entidad tiene como función la conservación y mantenimiento de las infraestructuras de la urbanización y no la ejecución de nuevas infraestructuras.

No habiendo más asuntos a debatir, la presidenta dio por terminada la reunión agradeciendo a todos los presentes su interés y asistencia.

Coral Castronuño de Sarachaga
Presidenta

Jutta Meyer-Ricks
Secretaria