

## **ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA E.U.C. DE SITIO DE CALAHONDA CELEBRADA EL DIA 27 DE MARZO DE 2014.**

La reunión dio comienzo a las 10.30 horas, en segunda convocatoria, con una asistencia de 25,79% La Presidenta, Sra. Castronuño, dio un año mas la bienvenida a los presentes e indicó que la reunión se conduciría de acuerdo con las reglas de debate que aclaró el Sr. Contreras. 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.

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

El acta del 21 de Marzo de 2013 y el acta del 11 de Diciembre de 2013 fueron remitidas por correo a todos los propietarios y no se habían recibido objeciones dentro del plazo establecido. El Sr. Nielsen, en representación del Sr. Orbaneja solicitó aclaración sobre el acta de fecha 11/12/2013 puesto que en dicho acta se indica que hubo una asistencia del 19,79% y por tanto no había mayoría para aprobar el asunto. El Sr. Arteaga le informó que el quórum necesario se obtiene si al enviar el acta a todos los miembros de la EUC y no se reciben alegaciones a la misma en un plazo de 30 días. **Sometida a votación ambas actas, fueron aprobadas por unanimidad.**

### **Punto 2.- Informe del Presidente.**

La Sra. Castronuño procedió a informar de los hechos más destacados desde la publicación de su informe. Informó que el Ayuntamiento ha procedido a la demolición de la estructura del edificio que estaba entre Montecalahonda y Av. Jardines, petición que llevaban haciendo los vecinos de la zona desde hace años. La E.U.C. denunció la invasión de zona verde en cuanto se produjo. Con respecto a las piscinas, aunque somos conscientes del malestar que existe, es poco lo que podemos hacer. Hemos hablado con ellos en varias ocasiones y le hemos pedido que reconsideren los plazos para adaptarse a la normativa. Actualmente tenemos tres convenios en estudio con el Ayuntamiento: Uno para poder cobrar los recibos de morosos en vía de apremio sin necesidad de acudir a los tribunales, principal motivo por lo que nos constituimos en una EUC. Otro convenio donde todo lo referente al alumbrado público y al mantenimiento de las instalaciones lo llevaría una gran empresa, de este modo, las instalaciones pasarían a ser titularidad del Ayuntamiento, en la actualidad nos abonan el consumo eléctrico de las farolas, pero los contratos están a nuestro nombre así como el mantenimiento de las instalaciones. Finalmente un convenio para la adecuación de la Av. de España, con acera en ambos lados, desaparición cunetas y creación de aparcamientos. Por otro lado la Sra. Castronuño informó que la empresa Wikiker Broadband, S.L. ha comenzado a instalar la fibra óptica en la parte norte de la urbanización. El Ayuntamiento les está poniendo muchas trabas para hacer su trabajo y no podemos darles una fecha de finalización. Cuando ellos hablaron del mes de febrero no imaginaban que iban a surgir tantos problemas porque no los habían tenido en otros municipios. Hubo una Asamblea Extraordinaria en la que se trató este asunto, por lo que no nos extenderemos mas en este asunto. También quiso informar del descontento de varias comunidades por la facturación y cobro por parte de Acosol, S.A. por las diferencias entre la lectura del totalizador y los contadores comunitarios. Mantuvimos una reunión con el Gerente de la empresa, donde le manifestamos estas quejas, y quedó en darnos una respuesta. Al no haber recibido contestación hemos presentado un escrito requiriendo información al respecto además de solicitar información adicional acerca de otros asuntos que contempla el contrato. Por último informó que para las próximas elecciones europeas

se va a habilitar la oficina de la EUC como colegio electoral para facilitar el voto a los vecinos de la zona. La Presidenta abrió el turno de preguntas y La Sra. Garnier de C/Encinas pregunto por el asunto de las piscinas sobre si afectaba a las viviendas particulares y se le informó que no, que solo afectaba a las comunidades con un número de viviendas superior a 20. La Sra. Gallardo, Presidenta de Jardines III comentó que debido a la reubicación de los contenedores por parte del Ayuntamiento se han creado unos puntos que están siempre muy sucios. El Sr. Contreras le informó que el Ayuntamiento había decidido reubicar los sitios sin contar con nosotros y había creado este problema en varias zonas. El Ayuntamiento se había comprometido a la limpieza de los puntos de forma regular pero no se está haciendo, se le pidió que denunciara este asunto al Ayuntamiento y nos trasladara una copia del escrito puesto que en muchos casos están atendiendo las denuncias vecinales. El Sr. Kilkelly, presidente de las Villas dice que en la C/Golf hubo un problema similar donde se reubicó el punto de recogida a una distancia de mas de dos kilómetros. Procedió a presentar una queja ante al Ayuntamiento, dio una copia del escrito a la EUC y rápidamente procedieron a instalar un punto de recogida cerca de su comunidad con lo cual el problema se resolvió.

La Sra. Rose de Miracielo dice que recibió una llamada de una empresa de agua diciendo que debía de firmar un nuevo contrato antes de cinco días o si no le cortaban el agua. El Sr. Arteaga le informó que cuando se firmó el contrato con entre la EUC y la empresa Acosol todos los contratos firmados con la antigua compañía eran válidos y se traspasaban a la nueva empresa así que no es necesario hacer un nuevo contrato. El Sr. Devine, en representación de Jardines I pregunto por el asunto de las antenas y como afectaba a cada comunidad. El Sr. Arteaga le indicó que había preparado un informe aclaratorio sobre la normativa de antenas para la Junta Directiva y que se había publicado en la revista de calahonda donde se informaba de los puntos más relevantes. No obstante cada comunidad debe hacer las consultas necesarias a través de su administrador al Ayuntamiento. Una vez finalizado el turno de preguntas continuó con la reunión.

### **Punto 3.- a) Informe de los Auditores para el ejercicio 2013.**

#### **b) Elección de Auditores para el ejercicio 2014.**

El Sr. Joseph Fay, socio de la firma de UHY Fay & Co explicó el contenido del informe de cuentas. En primer lugar destacó que este año el ICAC (Instituto de censores y auditores de cuentas) había decidido normalizar el informe que se realiza en las comunidades y las EUC, de tal forma que ya no podía denominarse informe de auditoría sino que se llama informe sobre procedimientos acordados. Cambia el formato del informe y su denominación pero el trabajo realizado es el mismo. En este informe hay que expresar los procedimientos que se llevan a cabo e informar de ellos a todos los propietarios, a partir de estos procedimientos se obtienen las incidencias encontradas en las cuentas y que deben ponerse de manifiesto en el informe. En el caso de la EUC Sitio de Calahonda se han llevado a cabo todas los procedimientos y no se ha encontrado ninguna incidencia en las cuentas por lo que se ha elaborado un informe limpio, por tanto debemos manifestar que las cuentas de la EUC Sitio de Calahonda, reflejan la imagen fiel de la situación financiera de la entidad y que todas las operaciones se han realizado correctamente. También destacó los cambios en la normativa fiscal respecto a las EUC de tal forma que a partir de este ejercicio es necesario elaborar un modelo de declaración informativa de las operaciones con terceros (modelo 347) donde se debe reflejar la relación de las operaciones con terceros que superen los 3.000€ anuales. Este impuesto no tiene incidencia económica

puesto que es solo informativo. Por otro lado parece que existe jurisprudencia acerca de la obligatoriedad de presentar por parte de las Entidades de conservación del impuesto de sociedades, tampoco este impuesto tendrá un impacto significativo sobre las cuentas puesto que solo hay que declarar las cantidades que se obtengan por ingresos de arrendamientos. Se pasó al turno de preguntas, al no haber preguntas sobre el informe de auditoría. Se sometió a votación la aprobación del informe de los auditores. **El informe de los auditores se aprobó por unanimidad.** b) **Elección de Auditores para el ejercicio 2014:** La Sra. Castronuño propuso a la empresa UHY Fay & Co para la preparación del informe de auditoría para el año 2014. **Sometido a votación fue aprobado por unanimidad.**

**Punto 4.- Aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio 2013, así como del listado de deudores a 31/12/2013. Autorización al Presidente de la Entidad para iniciar acciones legales contra morosos.**

La Sra. Castronuño indicó que todos los propietarios habían recibido la documentación correspondiente a las cuentas del ejercicio finalizado y pasó la palabra al Sr. Björklund, tesorero de la EUC quien explicó el detalle de los morosos y las actuaciones que se están llevando a cabo para su cobro. Presento una serie de gráficos donde se mostraba la situación de la deuda donde la mayor parte está en acuerdos de pago o en reclamación judicial. También explicó mediante gráficos el desglose de la deuda por años y la situación de la misma al igual que la evolución de los cobros tanto del presupuesto como de años anteriores. Destacó el alto porcentaje de cobro alcanzado y agradeció a todos los vecinos, presidentes de comunidades y administradores por su colaboración. Al no haber preguntas, **se solicitó la votación para la aprobación de las cuentas del ejercicio 2013 siendo aprobadas por unanimidad. También se solicitó autorización al presidente de la E.U.C. para el ejercicio de acciones legales contra los deudores, siendo aprobado por unanimidad.**

**Punto 5.- Aprobación, si procede, del presupuesto para el ejercicio 2014.**

El Sr. Björklund, tesorero de la E.U.C. Sitio de Calahonda comentó que el presupuesto de este año es también un presupuesto conservador. La Junta Directiva ha decidido presentar una propuesta de presupuesto con un incremento del 0,64%. Las variaciones con respecto al presupuesto del año pasado son pocas. Presentó a la asamblea varios gráficos donde se mostraba la evolución del presupuesto de los últimos años así como de la cuota media, que para este año es de 176,5€ por vivienda. También destacó el hecho de que un 80% de los propietarios pagan menos de 200€ anuales. Tras la publicación del proyecto del presupuesto se ha conocido la subida aplicada por el gobierno en los costes de la seguridad social que tendrá un impacto de 6.000€ en gastos de personal, por tanto recomendó que se incrementara en esa cuantía el presupuesto. El presupuesto anual asciende a 1.200.000€ Se abrió el turno de preguntas y al no haber preguntas se **sometió a votación la propuesta de presupuesto para el año 2014 con un aumento de 6.000€ por el incremento de los costes sociales, que fue aprobado por unanimidad.**

**Punto 6.- Elección de Cargos: Presidente y Junta Directiva 2014.**

La Sra. Castronuño informó a la Asamblea que este año solo se habían presentado seis candidaturas a la Junta Directiva, que son los siguientes; Sr. Björklund, Sr. Contreras, Sr. Cuevas, Sr. Kilkelly, Sr. Nicholls y Sr. Ruiz. Como nuevo candidato tenemos al Sr. Kilkelly que se presentó a la Asamblea. Sometido a votación la elección de candidatos para

**El presupuesto para el ejercicio 2014 es el siguiente:**

	2014	2013	%	Gastos 13
<b>I.- Mantenimiento y mejoras</b>				
1.1. Gastos personal s. operativos	260.200,00	256.000,00	1,64%	244.185,15
1.2. Alumbrado público	20.000,00	20.000,00	0,00%	18.659,34
1.3. Jardinería	10.000,00	10.000,00	0,00%	9.561,17
1.4. Obras de mejora	62.000,00	62.000,00	0,00%	61.653,98
1.5. Calles	28.250,00	28.250,00	0,00%	22.412,27
1.6. Vehículos	9.200,00	8.700,00	5,75%	13.403,62
1.7. Prevención incendios	27.800,00	27.800,00	0,00%	29.709,13
1.8. Recogida basura jardín	69.000,00	66.000,00	4,55%	70.785,00
1.9. Limpieza Viaria	2.500,00	2.500,00	0,00%	2.062,92
1.10. Varios	2.000,00	2.000,00	0,00%	2.080,01
<b>Total I</b>	<b>486.750,00</b>	<b>483.250,00</b>	<b>1,59%</b>	<b>474.422,59</b>
<b>II.- Profesionales Independientes</b>	<b>51.450,00</b>	<b>50.200,00</b>	<b>2,49%</b>	<b>51.799,35</b>
<b>III.- Servicio de seguridad</b>	<b>420.000,00</b>	<b>420.000,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>409.233,64</b>
<b>IV.- Primas de seguros</b>	<b>8.500,00</b>	<b>8.500,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>8.372,46</b>
<b>V.- Consumos de energía</b>				
5.1. Alumbrado público	31.550,00	32.000,00	-1,41%	30.753,72
5.2. Consumo de agua	4.900,00	4.300,00	13,95%	5.197,63
5.3. Consumo de combustible	13.000,00	12.000,00	8,33%	14.311,77
<b>Total V</b>	<b>49.450,00</b>	<b>48.300,00</b>	<b>2,38%</b>	<b>50.263,12</b>
<b>VI.- Oficina de administración</b>				
6.1. Gastos personal oficina	126.800,00	122.000,00	3,90%	122.683,95
6.2. Gastos oficina E.U.C.	10.800,00	11.500,00	-6,09%	11.566,74
<b>Total VI</b>	<b>133.500,00</b>	<b>134.800,00</b>	<b>3,07%</b>	<b>134.250,69</b>
<b>VII.- Otros gastos</b>				
7.1. Bienes de equipo	3.800,00	5.700,00	-33,33%	7.962,07
7.2. Directores	19.950,00	19.950,00	0,00%	19.950,00
7.3. Varios	5.000,00	5.000,00	0,00%	4.040,43
7.4. Conting./Emergencias	5.000,00	5.000,00	0,00%	2.794,64
7.5. F. Reserva (art. 9 LPH)	14.300,00	13.000,00	10,00%	0,00
<b>Total VII</b>	<b>48.050,00</b>	<b>48.650,00</b>	<b>-1,23%</b>	<b>35.111,14</b>
<b>Total euros</b>	<b>1.206.000,00</b>	<b>1.192.400,00</b>	<b>1,14%</b>	<b>1.163.452,99</b>

603.000€  
50% prespto= ----- = 0,3648€pto  
1.653.303,13 pt

603.000€  
50% prespto= ----- = 88,69€ud.  
6799 uds.

la Junta Directiva, fueron aprobados por unanimidad. También informó que sólo había una candidatura para el puesto de presidente, la Sra. Castronuño. Se votó a mano alzada la candidatura de la Sra. Castronuño como presidenta de la EUC para el próximo año y fue aprobado por unanimidad. La Sra. Castronuño no quiso dejar de pasar esta oportunidad

para agradecer públicamente el trabajo y colaboración del Sr. Harboe durante varios años como miembro de la Junta directiva de la EUC.

**Punto 7. Informe sobre cuestiones de interés para la urbanización. Medidas a adoptar y ratificación de acuerdos.**

La Sra. Castronuño pasó la palabra al Sr. Arteaga, abogado de la EUC, el cual informó que este año no se había firmado ningún acuerdo, sin embargo actualmente se estaba negociando con la entidad Naviro Inmobiliaria, promotora de un edificio en una parcela de la Av. de España, un acuerdo. Dicha empresa, que en la actualidad se encuentra en concurso de acreedores, nos entregó en su día un aval de 200.000€ en garantía de las mejoras de las infraestructuras de la zona, este importe lo obtendríamos al serle aprobada la licencia de obras. La crisis provocó que esta empresa entrara en concurso de acreedores y el asunto quedó paralizado. Actualmente la propietaria original del terreno está tratando de solucionar el problema y para ello debemos devolver el aval a la empresa Naviro. La firma de este convenio supondría la devolución del aval y a cambio ellos pagarían todas las cuotas atrasadas y además se obligan a constituir una garantía hipotecaria a favor de la EUC por los 200.000€ que será entregado a la EUC cuando se inicien los trabajos. Lo que se pide en esta reunión es autorización de la asamblea para concluir este acuerdo y proceder a su firma por parte de la Sra. Castronuño para su firma. El Sr. Harboe preguntó si hay algún proyecto para hacer en esa parcela. Se le informó que el proyecto era el mismo que se aprobó en su día por parte del Ayuntamiento, la construcción de unos apartamentos y centro comercial. **Sometido a votación se aprobó por unanimidad autorizar a la Junta Directiva a concluir el acuerdo en las condiciones que se estimen convenientes y que la Sra. Castronuño proceda a su firma.**

**Punto 8.- Propuestas de modificación de los artículos 12.1 y 14.2 de los estatutos:**

El Sr. Arteaga informó que la Junta Directiva pretende con esta modificación que se garantice la seguridad de las personas que utilizan las aceras ya que actualmente muchos vecinos han instalado obstáculos, arquetas u otros elementos que pueden producir daños a las personas. Con esta modificación se aclara que la EUC solo será responsable de los elementos comunes de su propiedad y no será responsable de aquellos elementos que los propietarios han instalado sin autorización de la EUC y además podremos ser capaces de eliminar esos obstáculos si así lo decide la Junta Directiva. Modificación artículo 12.1 de los estatutos. La redacción actual del artículo es la siguiente: *“1.- Velar por la buena conservación de los elementos e instalaciones comunes de la zona urbanizada y de los de las zonas urbanizables desde que hayan sido aceptados por la Asamblea General, en los términos y condiciones fijados en los presentes estatutos, realizando las obras necesarias al efecto de modo que dichos elementos e instalaciones comunes reúnan las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad”*. La propuesta de modificación sería la siguiente: *“1.- Velar por la buena conservación de los elementos e instalaciones comunes de la zona urbanizada y de los de las zonas urbanizables desde que hayan sido aceptados por la Asamblea General, en los términos y condiciones fijados en los presentes estatutos”*. Modificación del artículo 14.2.ñ de los estatutos. La redacción actual de dicho artículo es la siguiente: *“ñ) Todo propietario está obligado a construir y al mantenimiento de la acera delante de su propiedad si así lo exige la Junta Directiva y siguiendo las instrucciones y condiciones que a este efecto dicte el citado órgano de gobierno.”* La propuesta de modificación sería la siguiente: *ñ) Todo propietario está*

*obligado a respetar y mantener la acera delante de su propiedad en adecuadas condiciones y siguiendo las instrucciones que a este efecto dicte la Junta Directiva. En ningún caso podrán instalarse ni podrán permanecer en las aceras, viales ni elementos comunes en general de la urbanización cualquier elemento no autorizado por la Junta con carácter expreso y por escrito y, entre ellos, árboles, plantaciones, obras, arquetas que no pertenezcan a la EUC, rejillas sobre arquetas o cunetines, mobiliario urbano, bordillos ni cualquier otro elemento análogo aún de carácter temporal o removible. En ningún caso se extenderá la obligación de la EUC de conservación y mantenimiento de los elementos comunes a dichos elementos no autorizados expresamente, siendo cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de los mismos por cuenta de su titular o, en su caso, de la persona o personas que se beneficie de dichos elementos. La EUC SITIO DE CALAHONDA estará facultada, en cualquier momento, para retirar cualquier elemento de los indicados siendo los costes que se originen por dicha retirada por cuenta de su titular o, en su caso, de la persona o personas que se beneficie de dichos elemento.* Se abrió el turno de preguntas;

El Sr. Collier Presidente de las Brisas, el Sr. Velsboe Presidente de Jardines de Miramar y el Sr. MacDonald presidente de Nidos preguntaron sobre la retirada de rejillas sobre las cunetas. Se les informó que dichas rejillas están prohibidas y no debe existir ningún elemento instalado en los viales y las cunetas son parte de esos viales. Se les informó de la solución adoptada y que cada caso se estudiaba de forma particular para ver la mejor solución posible. Se les invitó acudir a la oficina de la EUC para estudiar cada caso.

La Sra. Rose no entendía por qué no se permiten las rejillas si cada uno las mantiene limpias. Se le informó que se trata de una cuestión de legal. Actualmente el Ayuntamiento no permite este tipo de instalaciones y como se ha dicho antes se trata de un asunto de garantizar la seguridad y evitar penalizar a la EUC por algo que un particular ha instalado.


El Sr. Kilkelly, presidente de las Villas en C/Golf comentó que en su calle existían unas rejillas que los propietarios no mantenían y cuando se atoraban llegaba a producir daños en las viviendas de los vecinos debido a las lluvias. Cuando se adoptó esta solución el problema desapareció. Así que considera que es una buena medida. **Al no haber más preguntas se sometieron a votación la modificación de los artículos 12.1 y 14.2.ñ, siendo aprobados por unanimidad.**


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

Al no haber propuestas de propietarios se pasó al siguiente punto del orden del día.

**Punto 10.- Ruegos y preguntas.**

El Sr. Day, presidente de Villas Mediterráneas comentó que sería una buena idea que se presentase cada miembro de la Junta y asesores con el cargo que ostentan para saber a quién dirigirse en cada momento. Así se hizo y se tendrá en cuenta para la próxima reunión. La Sra. Rose propuso poner unos carteles con el nombre y su cargo, se tomó nota para la próxima reunión. No habiendo más preguntas la Sra. Castronuño dio por finalizada la reunión.

  
Coral Castronuño de Sarachaga  
Presidenta

  
William Frederick Nicholls  
Secretario