

En Estepona, en Casa Club Campo de Golf Estepona, siendo las 10.30 horas del día 27 de Enero de 2020 y en debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la Presidencia de Don David Fitchett, y actuando como Secretario-Administrador COMUNIMÁS (Playa Chica Administraciones SL), a fin de celebrar la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de CP Alcazaba Lagoon Sector I, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DIA:

- Propuesta para establecer una cuota especial de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de las viviendas donde se realice la actividad turística de hasta el 20% de la cuota ordinaria actual. Según aprobado en el Real Decreto Ley 7/ 2019, de 1 de marzo de 2019. Obligación de cada propietario de informar al Administrador de su situación de alquiler y número de registro para actividades turísticas.**
- Aprobación, en su caso, para auditoría de cuentas.**
- Aprobación, si procede, para facultar al Presidente / a para nombrar abogado o procurador para la reclamación Judicial a los propietarios Morosos de la Comunidad, tanto en España como el resto de la UE, así como la liquidación de dicha deuda, imputando todos los gastos que conlleve la reclamación de deudas al propietario moroso.**

Asistentes:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Cargo en la Junta
PHILIPPE & CEDERIC BAILLON	BL.1 APT 101	0,94540	PRESIDENTE
QUEST SOLUTIONS (UK) LTD.	BL.2 APT 201	0,84640	
JAN HEDRICH	BL.3 APT 311	1,01140	
RAF ARTHUR A. VIAENE	BL.4 APT 403	0,78050	
DAVID J. FITCHETT & CARRIE A. STANLEY	BL.7 APT 702	0,95670	
THOMAS MAIR FLETT	BL.7 APT 705	1,29840	
SRES PENDERSEN & LINDAHL	BL.8 APT 811	0,97680	
AART VAN OS	BL.9 APT 922	1,35200	
NICOLAS GARCIA LANUS	BL.10 APT 1012	0,87630	

Representados:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Representado por
MARCEL JEAN ANDRÉ MARRO	BL.2 APT 203	0,78050	TANIA COZZI
SAAD EL JORD	BL.4 APT 413	0,78050	TANIA COZZI
DERICHS WILHELM	BL.4 APT 421	1,01140	TANIA COZZI
MICHAEL BERGER	BL.5 APT 521	1,29850	TANIA COZZI
SASCHA Y SYLVIA RICANEK	BL.7 APT 721	1,35210	TANIA COZZI
PATRICIUS ADRIANUS MARIA BALLERING	BL.8 APT 814	0,97680	AART VAN OS
HANS JÖRG MÖSSINGER	BL.8 APT 822	1,29840	TANIA COZZI
WILLEM CORNELIS VAN ROES & PASCALE MARIE	BL.9 APT 912	0,95670	AART VAN OS
SRES. MOGENSEN	BL.10 APT 1001	1,15110	TANIA COZZI
ROBERT JAMES MCLAGGAN	BL.10 APT 1014	0,97690	TANIA COZZI

Se da comienzo a esta Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de CP ALCAZABA LAGOON SECTOR I, en segunda Convocatoria, con un total de 19 presentes y representados, que representaban un total de 19,6268 %, esta reunión es válida según la Ley de Propiedad Horizontal.

Se dió comienzo a la Junta, debatiéndose los puntos del orden del día. Todo propietarios que no estuviera al día con el pago de todas sus cuotas al comienzo de la Junta, ha podido participar en la junta, pero no ha podido votar sobre los puntos discutidos.

1º Propuesta para establecer una cuota especial de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de las viviendas donde se realice la actividad turística de hasta el 20% de la cuota ordinaria actual. Según aprobado en el Real Decreto Ley 7/ 2019, de 1 de marzo de 2019. Obligación de cada propietario de informar al Administrador de su situación de alquiler y número de registro para actividades turísticas.

Debido al aumento de alquileres de vacaciones en la comunidad y la cantidad de quejas recibidas, especialmente durante los meses de verano, los propietarios han pedido a los Administradores que busquen cualquier forma posible de manejar estos problemas.

El gobierno español ha aprobado ciertas medidas para abordar los alquileres Vacacionales en todo el país. Estos fueron aprobados el 6 de marzo de 2019 y se han implementado en nuestra legislación. Dentro de las medidas aprobadas, el gobierno ha aprobado que las comunidades ahora pueden limitar las actividades turísticas dentro de sus propiedades, cuando se aprueba en una asamblea general. Consideramos que limitar esta actividad sería demasiado duro, ya que hay muchos propietarios han comprado su propiedad teniendo en cuenta los ingresos adicionales que pueden recibir, gracias a estos alquileres, y contando con estos ingresos para cubrir los costes de mantenimiento de la propiedad. Además de esta limitación, también se aprobó la posibilidad de que la comunidad implemente un recargo en las propiedades que se alquilan como viviendas de vacaciones, de hasta el 20% de las cuotas ordinarias. Este aumento serviría para cubrir los daños adicionales, el mantenimiento y el aumento de los servicios necesarios para mantener a la comunidad al nivel requerido, teniendo en cuenta este aumento de uso, y para asegurarse de que esta urbanización mantenga su posición en cuanto a los estándares de calidad, y, por lo tanto, mantener dicho posicionamiento de mercado y que este valor aumente a lo largo del tiempo.

Para aprobar este punto, se requeriría la aprobación en Junta General por 3/5 de los votos presentes y representados.

Si esta medida finalmente se aprueba, servirá para acercarnos a una Comunidad de propietarios más igualitaria, ya que la vivienda de alquiler turístico genera un gasto mayor para la Comunidad que la de un propietario privado, debido a la gran afluencia de inquilinos durante la temporada alta en la zona.

Hubo un largo debate acerca de este asunto y los propietarios proponen que el incremento a debatir sea un incremento del 10%, pero que este incremento deberá votarse en la Junta Ordinaria para que así haya más propietarios presentes para participar en esta importante decisión, por lo que se postpone a la Junta Ordinaria.

2º Aprobación, en su caso, para auditoría de cuentas.

Los propietarios han sugerido que se realice una auditoría/revisión completa de las cuentas para la comunidad; esta auditoría/revisión deberá aprobarse en una asamblea general, ya que no se ha incluido en el presupuesto comunitario para 2019. Desde la Administración, recomendamos que la auditoría/revisión se realice anualmente para que todas las cuentas estén claras.

Independientemente de esta auditoría/revisión, las cuentas y las facturas completas están disponibles para cualquier propietario que desee consultarlas en las oficinas de los Administradores.

Se ha contactado con varias empresas para realizar este servicio por parte del comité, finalmente, se ha elegido a Patrick Fay para la elaboración de este informe, con un presupuesto de 1800€. El informe se enviará a todos los propietarios junto con la documentación de la junta y también estará presente en la JGO para responder a cualquier pregunta.

Procediendo a votar, este punto se aprobó por unanimidad la auditoría/revisión de las cuentas del 2019. La auditoría de cuentas de ejercicios futuros será decidida por los propietarios en las correspondientes juntas comunitarias.

3º Aprobación, si procede, para facultar al Presidente / a para que en lo sucesivo y sin necesidad de acuerdo expreso de la Junta al efecto, pueda designar abogado o procurador para la reclamación Judicial o Extrajudicial a los propietarios Morosos de la Comunidad, así como la liquidación de dicha deuda, tanto en España como en la UE.

Sobre este punto se comenta que es necesario aprobar todos los años este punto del orden del día para certificar las deudas y así poder seguir demandando a los propietarios morosos tanto en España como en el resto de la UE. También se comenta que regularmente se envía carta de reclamación a los propietarios que tienen cantidades pendientes y algún recibo devuelto. El propietario al que se le reclamen sus cuotas impagadas también deberá abonar todos los gastos derivados de la reclamación, tales como gastos de cartas, burofaxes, documentales, etc.

Todos los propietarios que pagan sus cuotas a tiempo reciben un descuento del 20% en estas cuotas; sin embargo, los propietarios que no pagan a tiempo no reciben este descuento.

Es muy importante que todos paguen sus cuotas a tiempo, ya que este es el único ingreso que recibe la comunidad. Hemos tenido muchos propietarios que han pagado tarde durante este año y que hemos tenido que contactar con ellos en numerosas ocasiones, y estas demoras han retrasado los pagos a nuestros proveedores y han afectado seriamente nuestra situación de liquidez, por lo que es vital que todos los propietarios paguen sus cuotas en fecha.

- Las deudas incluidas son hasta el 31/12/2019, la cuota de enero de 2020 no se incluye en esta lista.

El propietario que no pague sus cuotas tendrá restringido el uso de la piscina comunitaria, la Laguna e Internet, tal y como se indica en los estatutos de la comunidad.

Se avisará a los propietarios en el momento cuando un recibo venga devuelto o tenga deuda.

LISTADO DE MOROSOS - DEBTORS LIST

4300020	CHRISTOPHER JOHN DUNN & FIONA MARGARET D BL.3 APT 301	2.291,48
4300047	ANDALUCIA FORECLOSURES SL BL.5 APT 512	9.663,48
4300101	CHRISTINE ANNE EDELMANN BL.9 APT 911	1.422,68
4300117	LEANDRO RODRIGO MILITELLO BL.10 APT 1022	5.730,58

** Resultado de la votacion: este punto se aprueba por unanimidad.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran 12:44 horas del día al principio indicado.

Joni Hannah Burnett
Secretario-a/Administrador-a
COMUNIMÁS (Playa Chica Administraciones S.L)

David Fitchett
Presidente/a
CP Alcazaba Lagoon Sector I