



LAGUNA DE BANÚS

Junta General Ordinaria – 26 de octubre 2022

La Junta General Ordinaria de propietarios y representantes de la Comunidad de Propietarios Laguna de Banús se celebra el 26 de octubre de 2022 a las 10:30 horas en segunda convocatoria en el bloque 5. La Junta ha sido convocada de acuerdo a lo establecido por la Ley de Propiedad Horizontal 8/1999 de 6 de abril de 1.999 y a la que todos los propietarios han sido citados con notificación del Orden del Día a seguir:

1. Informe del presidente.
2. Aprobación de las Actas de la Junta General Anual celebrada el 30 de noviembre de 2021.
3. Aprobación de las cuentas del ejercicio 2021.
4. Aprobación de saldos de propietarios deudores para, en su caso, inicio de acciones legales. Autorización al presidente para el otorgamiento de poderes a favor de letrados y procuradores para tal fin.
5. Elección de cargos de la Comunidad (presidente, vicepresidente, administrador y secretario).
6. Aprobación del presupuesto para el ejercicio 2022.
7. Propuesta de descuento del 10% para los propietarios sin deuda que paguen sus cuotas mediante recibo bancario o transferencia bancaria antes de los diez primeros días naturales desde la emisión de la cuota.
8. Política de intereses de demora según artículo 50 de los estatutos.
9. Propuesta para restringir el uso de servicios e instalaciones comunitarias a propietarios con deudas conforme art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.
10. Servicio de seguridad y conserjería. Decisiones a tomar.
11. Ruegos y preguntas.

El Sr. Stig Abildsoe, presidente de la Comunidad, da la bienvenida a los presentes y representados.

PRESENTES	PROPIEDADES	COEF (%)
D. David Azran (Jacquesther, S.L.)	Apto. 112	2,4580
Sres. Newman	Apto. 122	3,0907
D. Michael Kane (Lagunaflat, S.L.)	Apto. 201	2,3730
D. Hern Kretschmann	Apto. 211	1,5645
D. Dmitry Suzdaltsev	Apto. 213	1,9166
D. Stig Abildsoe (Real Estate Comunicaciones, S.L.)	Apto. 321	3,0907
D. Laurent Schwarz	Apto. 402	2,4413

TOTAL COEFICIENTES PRESENTES: 16,9348%

REPRESENTADOS POR D. STIG ABILDSOE:

Sra. Sidorkevich	Apto. 101	2,1363
Sr. Vandeperre	Apto. 111	1,9485
Sra. Caring	Apto. 121	3,1004
Sr. Barrow	Apto. 202	2,4113
Waterman Inversiones, S.L.	Apto. 221	3,3239
Cenel BV	Apto. 302	2,4413

Sr. Varner	Apto. 303	2,4413
Tupi Development, S.L.	Apto. 304	2,3730
Sres. Bruyninx	Apto. 311	1,5646
Sr. Moos	Apto. 403	2,4413
Sr. Crean	Apto. 404	2,3730
Sr. Wyndham	Apto. 422	3,0907
Sres. Potapov	Apto. 502	0,6067
Sras. Dawson	Apto. 601	2,5612
Sr. O'Neill	Apto. 603	2,5062

REPRESENTADO POR D^a PAMELA VALLEJO:

Evoluzione 1, S.R.L.	Apto. 102	3,0298
----------------------	-----------	--------

REPRESENTADA POR D. LUIS PRANDI:

Sra. Salem	Apto. 105	2,3755
------------	-----------	--------

REPRESENTADO POR D^a GERALDINE PALMIER

Uab Kamida Nt	Apto. 113	1,9284
---------------	-----------	--------

REPRESENTADO POR D^a ROSA GOMEZ

Sr. van Loon	Apto. 204	2,3730
--------------	-----------	--------

REPRESENTADO POR D^a SILVIA MONTAÑEZ

Home Real Estate Investment	Apto. 222	3,0907
-----------------------------	-----------	--------

REPRESENTADO POR D. RYSHAN KHURSYUK:

Suxedan Investment España	Apto. 411	1,9166
---------------------------	-----------	--------

TOTAL COEFICIENTES PRESENTES **50,0337%**

TOTAL COEFICIENTES PRESENTES & REPRESENTADOS **66,9685%**

También presentes, Victoria Payo Mazoy, gerente de la comunidad; Javier Valcarce, Secretario de la Comunidad, y en representación de V&V ADVISORS, S.L., Administradores de la Comunidad; y Laura Wheatley, traductora español/inglés.

El presidente explica que la lista de deudores que figura en el punto 4 de esta Acta tienen derecho a asistir a la Junta, pero no tendrán derecho a voto.

La asamblea pasa a tratar el Orden del Día:

1.- Informe del presidente.

El presidente agradece a Victoria su trabajo y desempeño a lo largo del año, y en particular por regirse al presupuesto a pesar de todos los desafíos debido a los años que tiene la comunidad.

A continuación, destaca los temas más relevantes de su informe enviado junto a la convocatoria de la junta. En cuanto a la reparación de las terrazas, informa que las que faltan se realizarán a final de año y principios del próximo y recuerda que se tarda entre 5 y 6 días en completar los trabajos. En cuanto a los deudores, dice que es un tema que hay que mejorar y por eso se implementa el descuento por pronto pago y el recargo por demora en las cuotas. Recuerda que el apartamento 212 debe 61.000 euros, que están en marcha los litigios para recuperar esta deuda y que se presentarán las nuevas deudas tras la aprobación de las mismas.

El presidente ruega a los propietarios que informen por escrito a la oficina sobre los temas que tengan pendientes con la comunidad para así poder registrar sus sugerencias o quejas y atenderlas en consecuencia.

En cuanto a la fecha de la próxima Junta General, anuncia que en 2023 se celebrará en Semana Santa y no a finales de año como ha ocurrido en estos últimos años durante el Covid, principalmente porque el presupuesto debe aprobarse a principios de año y no a finales, cuando el dinero ya se ha gastado.

A continuación, el presidente pasa la palabra a D. José María Hinojosa, abogado de la comunidad, que hace un resumen de su informe jurídico sobre los litigios y la situación urbanística del complejo, distribuido con la convocatoria. El Sr. Prandi pregunta cuándo cree que podría publicarse el nuevo Plan Urbanístico a lo que el Sr. Hinojosa responde que cree que sobre marzo de 2023.

El Sr. Dimitry Suzdaltsev, propietario del apartamento 213, muestra su preocupación por un préstamo que, según el informe del presidente, se ha aprobado con el Deutsche Bank por un importe de 56.000 euros, pero que no recuerda que se haya tratado en la anterior Junta General. Además, lo ha comentado con otros propietarios que tampoco lo recuerdan y que, al igual que él, no han recibido el acta de la anterior Junta General.

El presidente contesta que se tuvo que presentar y aprobar en la Junta General de Propietarios, ya que de otro modo no podría haber firmado la suscripción de este préstamo en nombre de la Comunidad. El Sr. Valcarce presenta el acta de la anterior Junta General, en la que se indicaba, en el punto cuarto del orden del día, que era necesario realizar unas obras en los ascensores para que se ajustaran a la normativa, y que el coste total de dichas obras sería de 56.000 euros más IVA. Posteriormente, el acta recoge que se habló de un préstamo para financiar estas obras y que dicho préstamo fue aprobado.

El Sr. Suzdaltsev solicita que el acta se envíe en el plazo de una semana tras la celebración de la JGP. El Sr. Valcarce menciona que, según la ley, el acta debe elaborarse en un plazo de diez días después de la reunión, pero que no hay obligación de enviarla a los propietarios. Sin embargo, informa que el procedimiento habitual en esta comunidad es que el intérprete grabe la reunión, redacte el acta en inglés, y que el presidente la revise y la firme. Posteriormente se traduce al español y es firmada por el presidente y por él mismo, como secretario, antes de enviarla a todos los propietarios en un plazo de 14 días, siempre que sea posible.

Se pide a todos los propietarios que tengan la amabilidad de facilitar a la oficina sus direcciones de correo electrónico actualizadas para que reciban las actas correctamente.

No habiendo más preguntas, los informes distribuidos con la Convocatoria (informe del presidente, informe de la gerente e informe jurídico) se adjuntan a esta Acta como ANEXO.

2. - Aprobación de las Actas de la Junta General Anual celebrada el 30 de noviembre de 2021.

El propietario del 213 comenta que no ha recibido el Acta de la Junta General de 2021. Se le contesta que se envió a todos los propietarios (algunos propietarios dicen que la recibieron) y que también están publicadas en la página web de la comunidad. Sometida a votación, el Acta de la Junta General de 2021 es aprobada por todos los propietarios excepto el voto en contra del 213.

3. - Aprobación de las cuentas del ejercicio 2021.

El presidente comenta que en su informe se explican detalladamente tanto las Cuentas, incluyendo los Ingresos y Gastos, como el Balance.

Sometidas a votación, las cuentas son aprobadas por todos los propietarios, excepto el voto en contra del. 213. También se acuerda que el déficit sea absorbido por las reservas existentes de la Comunidad.

Las cuentas de ingresos y gastos y el balance se adjuntan a esta acta como ANEXO.

4. - Aprobación de saldos de propietarios deudores para, en su caso, inicio de acciones legales.

Autorización al presidente para el otorgamiento de poderes a favor de letrados y procuradores para tal fin.

El presidente dice que está lo suficientemente explicado en el informe jurídico de nuestro abogado y con las explicaciones dadas al principio de esta junta.

A continuación, solicita a los propietarios que aprueben la siguiente relación de deudas reflejadas en euros, siendo estas aprobadas por unanimidad. También se aprueba por unanimidad autorizar al presidente a otorgar poderes a favor de los abogados y procuradores de los tribunales para iniciar acciones legales contra los deudores

- APTO. 104 (ZVAGELSKIY, VICTOR & MARINA) - €5,684.29
- APTO. 212 (GOLDEN VENDING, S.A.) - €61,170.15
- APTO. 301 (MERCHANT, SANA HUSSAIN) - €5,949.54
- APTO. 313 (BORISENKO, MARINA) - €2,020.44
- APTO. 322 (LUXSHIELD INVESTMENT, S.L.) - €13,908.71
- APTO. 602 (PERCHERSKIY, MIKHAIL) - €5,017.79

5.- Elección de cargos de la Comunidad (presidente, vicepresidente, administrador y secretario).

El presidente dice que él y el Sr. Liam Smyth, están dispuestos a continuar como presidente y vicepresidente respectivamente durante otro año, pero pregunta si hay voluntarios para estos cargos.

La reunión aprueba por unanimidad los siguientes cargos:

- Presidente: Mr. Stig Abildsoe
- Vicepresidente: Mr. Liam Smyth.
- Administradores: V&V ADVISORS, S.L.
- Secretario: Javier Valcarce von Rein

También se aprueba que las cuentas y depósitos bancarios de la Comunidad requieran la firma de la Sra. Victoria Payo Mazoy (gerente) y de D. Javier Valcarce von Rein (secretario), es decir: dos firmas.

6.- Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 2022.

El presidente comenta que el sistema de climatización del spa de la piscina está estropeado y hay que cambiar el deshumidificador y la bomba de calor (bastante antiguos ya que son los originales). Por el momento tienen un presupuesto (otros por obtener) por la cantidad de 63.000 euros. En consecuencia, el ajuste presupuestario propuesto de 80.000 euros que figura en el presupuesto presentado debe incrementarse en 30.000 euros (dando un total de 110.000 euros) para cubrir este gasto inesperado.

El propietario del 213 pregunta por qué el presupuesto se ha reducido en un 3% mientras que la inflación se sitúa en torno al 10%. Se le contesta que debido al control de gastos realizado por Victoria -a pesar del aumento masivo del coste de la electricidad- pero también debido a ciertos gastos -principalmente reparaciones en el proyecto- en los que no se ha incurrido durante 2022.

Sometido a votación, el Presupuesto revisado para el año 2022, es aprobado por todos los propietarios, salvo el voto en contra del 213.

7.- Propuesta de descuento del 10% para los propietarios sin deudas que paguen sus cuotas de comunidad por domiciliación bancaria o transferencia bancaria antes de los diez primeros días naturales de la emisión de las cuotas.

El presidente comenta que en la actualidad ya se aplica el descuento del 10% pero el tiempo para abonar las cuotas y obtener este descuento es de 90 días después de la emisión de la cuota. En su opinión es demasiado tiempo y ahora propone reducir este plazo a 10 días naturales para el pago de las cuotas en

lugar de 90 días, y sólo para aquellos propietarios sin ninguna cantidad pendiente, siendo la propuesta aprobada por unanimidad.

8.- Política de intereses de demora según artículo 50 de los estatutos.

El presidente señala que los Estatutos de la comunidad establecen en el art. 50.2 que "Los propietarios morosos serán sancionados con una penalización económica que ascenderá al diez por ciento del importe de la cuota ordinaria o extraordinaria pendiente".

El Sr. Valcarce explica que esta cláusula, efectivamente, consiste en que los propietarios que no paguen sus cuotas durante el trimestre tendrán una penalización del 10%, sólo sobre la cuota impagada, y no sobre la totalidad del saldo pendiente. En cuanto al interés del 10% descrito en el art. 50.4, éste no será aplicado por los administradores, sino que será solicitado por los abogados en los juzgados al reclamar las deudas por vía judicial.

El presidente propone comenzar a aplicar esta norma a partir del 1 de enero de 2023, siendo la propuesta aprobada por unanimidad.

9.- Propuesta para restringir el uso de servicios e instalaciones comunitarias a propietarios con deudas conforme art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El presidente hace referencia a su informe y espera las preguntas. El Sr. Newman pregunta si se puede prohibir a los deudores alquilar sus viviendas a lo que el Sr. Valcarce contesta que la comunidad no puede prohibir los alquileres de larga duración a no ser que se modifiquen los Estatutos, lo cual requiere unanimidad.

El Sr. Prandi, junto con la Sra. Gómez y la Sra. Montañez, muestran su preocupación por el hecho de que la comunidad no cuide de estas propiedades y que esto pueda dañar el aspecto general de la comunidad por la falta de mantenimiento. El presidente dice que está de acuerdo y que cualquier actuación que se haga sobre estas propiedades será siempre intentando minimizar el impacto sobre la comunidad. Continúa diciendo que impedir a estos propietarios el uso de las instalaciones comunes será bastante difícil, en particular la piscina grande, mientras que en las instalaciones comunes del bloque 5 será probablemente necesario instalar cerraduras magnéticas con el consiguiente coste.

Dice que la razón principal para sugerir esta política es animar a los deudores a liquidar sus saldos pendientes y que, en cualquier caso, las decisiones que se tomen contra los deudores serán siempre para evitar daños a la comunidad, incluyendo el aspecto de la misma.

Sometida a votación, la propuesta es aprobada por todos los propietarios con el voto en contra de los apartamentos 105, 113 (ambos por los posibles daños que la falta de mantenimiento podría causar a la comunidad) y 213.

10.- Servicios de seguridad y conserjería. Decisiones a tomar.

El presidente explica que la antigua empresa de seguridad que prestaba el servicio de vigilancia denunció a la comunidad al rescindir el contrato. Dijo que los empleados que están prestando el servicio de conserjería no pueden ver el CCTV y no pueden prestar ningún servicio de seguridad, y que la infracción de esto puede dar lugar a multas de hasta, pero no limitadas, a 40.000€ por no cumplir con la normativa vigente. Dijo que los monitores del sistema de CCTV están apagados cuando los conserjes están de servicio y están encendidos cuando los guardias de seguridad de la empresa de seguridad externa están de servicio. Pero esto no significa que no podamos recibir una inspección y una posible sanción por parte de las autoridades por el hecho de que nuestros conserjes incumplan estas normas. Obviamente, siempre podemos impugnar esta propuesta, incluso ante los tribunales. Pero para evitar este posible riesgo y mejorar la seguridad de la comunidad cree que la comunidad debería tener seguridad 24 horas, absorbiendo a los conserjes que tengan el título habilitante, como personal de seguridad contratado directamente por la empresa de seguridad existente ya que están cualificados para operar como seguridad, y con los otros tres empleados pedirles que sigan trabajando para la comunidad -pero con

otras tareas como servicios de mantenimiento o limpieza- o despedirlos en base a la reestructuración de los servicios de la comunidad si no quieren ser reasignados en la comunidad.

El Sr. Prandi sugiere que se opte por el servicio las 24 horas con una persona de seguridad a tiempo completo en la caseta de entrada y otra caminando por la comunidad todos los días durante la noche, y continuar con el empleo de seguridad adicional en la puerta de la playa durante el verano. El presidente dice que la seguridad extra por la noche en la comunidad supondría un suplemento de 60.000 euros al año a las cifras proporcionadas en su informe.

Después de varias discusiones, y a la vista de la opinión de los propietarios en la junta, el presidente propuso contratar el servicio de seguridad 24 horas absorbiendo la nueva empresa de seguridad a dos de nuestros actuales conserjes que están cualificados para operar como seguridad y además con una seguridad extra durante todo el año en horario nocturno para hacer rondas por la comunidad y continuando con la seguridad durante el periodo estival para la vigilancia de la puerta de la playa. En cuanto a los otros tres conserjes existentes, se les podría ofrecer seguir trabajando en la comunidad pero prestando servicios diferentes (mantenimiento y limpieza) a través de una modificación sustancial de su puesto de trabajo si estuvieran cualificados, apercibiendo que si los trabajadores consideran que dicha situación les perjudica, tendrían derecho a rescindir el contrato de trabajo y percibir una indemnización de 20 días de salario por año de servicio, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores al año, con un máximo de 9 mensualidades. Por último, mencionó que siempre se hará lo que sea mejor para la Comunidad y propuso que se aplique lo antes posible o a principios del año 2023.

La Sra. Gómez y la Sra. Montañez dicen que esta propuesta no está en el informe del presidente -en particular la propuesta de seguridad extra para las rondas nocturnas- y que prefieren reservar el voto de sus respectivos representantes hasta que reciban el acta, momento en el que podrán comunicar su voto a la comunidad.

Sometida a votación la propuesta del presidente se aprueba con el voto a favor de todos los propietarios, con la abstención del apartamento 113 y la reserva de votos de los apartamentos 204 y 222 por los motivos expuestos por sus representantes.

11.- Ruegos y preguntas.

El presidente comenta que el apartamento 221 se ha ofrecido voluntario para colaborar con la comunidad en la búsqueda de vías más sostenibles con el medio ambiente, por ejemplo, estudiando la instalación de placas solares y otras medidas de ahorro energético. Pregunta si hay algún otro propietario que quiera formar parte de este comité. Al no haber ningún voluntario, el propietario del apartamento 221, junto con Victoria y nuestros administradores, estudiarán las opciones que, con suerte, se presentarán en la próxima Junta General.

El Sr. Prandi pregunta si sería posible oscurecer los cristales de los ascensores ya que se ven muy feos. Victoria contesta que ha mirado esta opción con la empresa de ascensores y no es posible pero que está estudiando la posibilidad de cubrirlos con vinilos. A continuación, pregunta si todas las vigas de madera, techo, etc. de los áticos podrían ser mantenidas por la comunidad ya que no ha sido tratadas durante la renovación. Victoria contesta que toma nota y verá los costes.

El Sr. Newman pregunta si la comunidad podría encargarse de la limpieza de las ventanas de los apartamentos, principalmente las de los pisos superiores/áticos, debido a la dificultad de llegar a estas ventanas. Victoria contesta que lo estudiará.

No habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 13:10 horas, de lo que yo, el Secretario, doy fe.