

COMUNIDAD VILLACANA

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL

Celebrada en el Hotel Exe Estepona Thalasso Spa en Estepona el 15 de abril de 2023 en la segunda convocatoria a las 10:00hrs.

Asistieron a la reunión Propietarios en representación de 86 viviendas y se recibieron formularios de delegación de votos de propietarios de 147 viviendas.

Listado de Propietarios que asistieron a la reunión:

Propietario	Vivienda	Coeficiente
Barrera M ^a del Carmen	Picasso 36	0,0958
Baskerville Barbara	Silvia 04	0,3917
Batanero Elena	Patricia 25	0,2667
Brown Ian (representado por Adria Bello)	Dali 21	0,3912
Heximer Danielle (representado por William Heximer)	Elena 31	0,3649
Burgos Dolores Elena	Elena 33	0,3235
Canston Limited (representado por Gina Johns)	Elena 25	0,3882
Carrillo Antonio y Grad Dominique	Picasso 34	0,1553
Carrillo Ortega Ana María	Alberto 13	0,1500
Casitas Villacana (representado por Francisco Valadez)	Alberto 07	0,2241
Casitas Villacana (representado por Francisco Valadez)	Patricia 27	0,1897
Casitas Villacana (representado por Francisco Valadez)	Patricia 06/08	0,2253
Casitas Villacana (representado por Francisco Valadez)	Picasso 42	0,1152
Casitas Villacana (representado por Francisco Valadez)	Guillermo 06	0,1386
Constable Simon	Isabel 02	0,4404
Cortes Almazán Gloria	Jorge 18	0,1371
De la Torre Millán M ^a Esther	Picasso 02	0,5245
Elliott Jeffrey	Alberto 22	0,3882
Garcia Millán Helga	Picasso 24/26	0,2144
Gegatronica SRL (representado por Elissa Bacchin)	Jorge 13/15	0,3811
Gilmour Alistair (representado por Adria Bello)	Marta 05	0,3684
Hernández Francisco Javier	Jorge 53	0,3465
Hickey David y Harney Fiona (representados por Adria Bello)	Jorge 41	0,3826
Ruiz Huerga Concepción	Picasso 20	0,1939
Ife Howard	Isabel 27	0,4513
J.W. Martin Ltd. (representado por David Martin)	Silvia 44	0,4028
Kessels Silvia	Jorge 03	0,1592



Kimberley Paul	Alberto 29/31/33	0,4644
Larking Susan	Patricia 02	0,2447
Loughran Victor y Margaret	Alberto 15	0,2897
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Silvia 18	0,2216
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Picasso 28	0,1788
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Alberto 34	0,3395
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Alberto 32	0,3235
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Miguel 22	0,3543
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Isabel 23	0,3543
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Teodoro 18	0,2002
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Eva 12	0,3662
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Miguel 5	0,4464
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Silvia 36	0,4337
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Jorge 43	0,3482
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Elena 14	0,3333
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Silvia 34	0,3741
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Jorge 49	0,3149
MacDonald Resorts (representados por Mayte Urquía)	Jorge 47	0,3149
Marsh Philip (representado por Elizabeth Marsh)	Eva 16	0,3246
Maxwell Brian y Lisa	Jorge 35	0,6341
McCarty Marion	Patricia 43	0,4398
Yeabsley Clare	Isabel 04	0,4404
McClellan Sarah (representado por Stephen Shaw)	Teodoro 04	0,3726
McNulty John y Roberta	Miguel 14	0,3814
Moore Rita	Eva 21	0,2002
Morris William	Teodoro 34	0,3893
Muñoz Rafael	Miguel 04	0,1487
Neylon Amanda	Dali 27	0,3681
Nicholson Michael (representado por Julie Nicholson)	Jorge 05/07	0,2075
Norman Neil	Teodoro 30/32	0,7622
Nwosu Gabriel	Dali 01	0,3900
Lopez de Carrizosa Isabel (representada por Eva Oliver)	Jorge 01	0,2122



Lopez de Carrizosa Isabel (representada por Eva Oliver)	Jorge 02	0,2065
Lopez de Carrizosa Isabel (representada por Eva Oliver)	Jorge 17	0,1123
Rosa Ruiz José	Picasso 30	0,1939
Rosso José	Isabel 01	0,2894
Rowden Jacqueline	Patricia 39	0,4111
Ruperez Herrera Araceli (representada por Concepción Ruiz Huerga)	Patricia 41	0,2631
Ryan Martin	Picasso 32	0,3004
Southworth James	Teodoro 08	0,3600
Southworth James	Patricia 45	0,5542
Sugg Tom (representado por Clare Yeabsley)	Miguel 18	0,3370
Szilvagy Balazs	Patricia 20	0,0955
Szilvagy Balazs	Eva 11	0,1668
The Green Shoe Company (representado por John Lawson)	Silvia 14	0,4513
Torres Patón Antonio Mateo	Alberto 30	0,3235
Valadez Francisco	Picasso 38	0,1324
Valadez Francisco	Silvia 07	0,3612
Vaughan Sheila	Marta 07	0,3684
Von Christian Marika	Eva 24	0,3662
White Lisa	Silvia 40	0,4371
Wrixon Care Sevices (representado por Jan Wrixon)	Alberto 01	0,4445

Listado de Propietarios que enviaron formularios de delegación de votos:

Propietario	Vivienda	Coficiente
Albone Michelle & Glen	Patricia 9/11	0,3452
Alvarez Orozco Mariana	Jorge 6 / 8	0,2267
Bancoff Limited	Eva 7/9	0,4910
Baramo Elva	Picasso 12	0,1408
Betteridge Sharon	Guillermo 10	0,1533
Book John	Teodoro 24	0,5223
Brickwood Simon	Picasso 16	0,1667
Broadbent Katrina	Silvia 08	0,3684
Holley Deborah	Alberto 43/45/47	0,4644
Buckle Judith	Elena 20	0,3912
Bunn Manfred	Miguel 15	0,3407
Bye Amanda	Jorge 67	0,5099
Cadona Audrey	Picasso 48	0,1324
Cant Stephen & Debbie	Silvia 30	0,3686
Canto Susana	Dali 5	0,3666
Carey Patrick	Miguel 7	0,3662

Causton Anthony & Kate	Miguel 13	0,4246
Chapman John	Jorge 10/12	0,3452
Clark Jane	Jorge 16	0,2005
Clarke Anthony	Patricia 4	0,2436
Clarke Gail	Jorge 27	0,3735
Collins Declan	Alberto 08	0,3725
Corzo Pérez Minia	Miguel 17	0,2203
Coulson Michael	Eva 1/5	0,3097
Craig Robert	Dali 03	0,3900
Crawford Ron	Elena 24	0,3681
Cray Paul	Dali 39	0,3421
Cray Paul	Miguel 08	0,2893
Curran Albert	Silvia 11	0,3158
Davies Susan	Silvia 20	0,3503
Denham Clarissa	Jorge 33	0,3735
Dolinski Wojcieh & Joanna	Jorge 4	0,1386
Donald Keir	Miguel 10	0,4017
Douthwaite Brian	Jorge 19/21/23	0,4665
Dunning Deborah	Silvia 38	0,3898
Dunstan Andrew	Isabel 9	0,4024
Elston Quentin & Helen	Miguel 19	0,3618
Fagan Brendan	Alberto 23/27	0,3011
Fernandez Poyatos Eduardo	Miguel 6	0,1487
Frankl Avril	Elena 22	0,3681
Freedman Julia	Teodoro 11	0,2065
Freeman David	Dali 25	0,3681
Gabay Sarah	Alberto 26	0,3649
Garcia Andrea/Plaza Alonso	Jorge 14	0,2648
Gilbert Donna	Elena 05	0,3725
Gimenez Carmen	Alberto 17	0,1939
Greene Philip & Wendy	Alberto 2	0,3959
Guimarey Cristina	Teodoro 9	0,1387
Hart Corrine	Dali 13	0,3333
Hart Tracy & Jeff	Jorge 20/24	0,3818
Henry Michael & Anne	Elena 11	0,3250
Herbert Julia	Marta 3	0,3917
Howard Anthony & Georgina	Teodoro 36	0,4443
Hughes Gaye	Isabel 19	0,3370
Huskisson Janice	Jorge 29	0,3326
Interse S.L.	Patricia 14/16/18	0,4936
Jimenez Martin Macarena	Teodoro 3	0,1387
Joseph Jack	Jorge 55	0,3625
Kelly Karen & Stephen	Marta 19	0,3481

Kidney Edward	Marta 15	0,3423
Lamb Andrew	Silvia 16	0,3423
Lawson Louise	Eva 18	0,3414
Lee Brian	Isabel 25	0,3603
Llanas Rosa M ^a	Teodoro 12	0,3157
Lmteknik Ita	Patricia 31 / 35	0,4020
Loeland Helge & Linda	Jorge 28,30,32	0,4419
Loughran Jeffrey	Isabel 31	0,2179
Mardell Jim	Miguel 26	0,3603
Marriott Lewis	Eva 20	0,3414
Marsh Ivor	Alberto 25	0,1788
Masterson Maureen	Elena 06	0,3686
Maynard Derek	Jorge 36	0,2648
McBeath Charles	Teodoro 2	0,3726
McEnery Janet	Jorge 25	0,5092
Medhurst Gillian	Eva 14	0,3246
Meditoivo OY	Patricia 13	0,2648
Meditoivo OY	Patricia 15	0,2005
Millard Susan	Jorge 34	0,2005
Moloney Anne & Flannan	Eva 13	0,2554
Morgan Dean & Sandra	Elena 16	0,3333
Morgan Dean & Sandra	Dali 17	0,5086
Nellemose Peter	Dali 29	0,3212
Norman Helena	Jorge 61	0,4428
Norman Helena	Teodoro 10	0,1357
Norman Robert	Elena 1	0,3966
Nutkins Greg	Eva 4	0,4390
O'Keeffe Anne	Alberto 24/28	0,7531
Pasicznyk John	Jorge 63/65	0,7044
Patterson John Barry	Marta 13	0,4520
Raymond Michael	Isabel 15	0,3814
Richardson Julia	Elena 32	0,3363
Rippingale Andrew	Elena 15	0,3404
Roe Alan	Silvia 3	0,3726
Sanchez Crespo Francisco	Patricia 12	0,2142
Sassi Abder	Alberto 11	0,0926
Saywell Andrew	Miguel 11	0,3246
Scislowski Witold	Silvia 28	0,3556
Slater Nicholas	Patricia 1	0,2065
Smith John & Jennifer	Picasso 50	0,2282
Sutherby Anthony	Silvia 12	0,3256
Symes Irene & Peter	Alberto 4	0,3959
Symmons Edward & Melanie	Silvia 32	0,3672
Thornton Dermot	Miguel 16	0,3814

J. K. M.

Tilley Jeremy	Dali 07	0,3666
Tobin David	Elena 17	0,3396
Tomlins E. & Read A.	Eva 3	0,1592
Torrado Zamora Lorena	Alberto 21	0,1072
Vince Patricia	Guillermo 04	0,2065
Wagman Simon	Elena 4	0,3920
Washbourne Ray	Elena 2	0,3920
Welham Margaret	Alberto 36	0,3395
Wells Paul	Marta 11	0,3125
Welsh Peter & Jill	Eva 17	0,2428
West End International	Miguel 20/24	0,6913
Wilkes David	Elena 18	0,3912
Wilkes David	Isabel 11	0,4024
Williamson Lynn & Jay	Jorge 9/11	0,3811
WIVC	Teodoro 20	0,2002
WIVC	Alberto 10	0,3250
WIVC	Alberto 14	0,3404
WIVC	Elena 29	0,3649
Wood Martyn & Denise	Teodoro 6	0,3600
Wythe Stephen	Miguel 28	0,2257
Young Craig	Elena 41	0,3649
Young Helen	Isabel 7	0,2893
Ziderman Peter	Alberto 38	0,3605
Zugazagoitia Joaquín	Teodoro 07	0,1133

El presidente, John McNulty, dio la bienvenida a los propietarios a la reunión, en persona y vía zoom.

En cuanto a la votación, el presidente explicó que si alguien que está en Zoom desea modificar su voto después de escuchar el debate en la sala puede hacerlo antes de que tenga lugar la votación. Deben indicarlo en el chat de zoom y se tendrá en cuenta cuando se cuenten los votos al final del debate sobre esa propuesta. Sin embargo, los propietarios en zoom también deben enviar inmediatamente un correo electrónico a la oficina de la comunidad confirmando este cambio.

Cuando la mayoría de los propietarios esté a favor de la propuesta, sólo se nombrará en el acta a los propietarios que hayan votado en contra. Sin embargo, cuando las votaciones sean muy ajustadas, se mencionarán los votos a favor y en contra, así como las abstenciones.

El presidente hizo un breve repaso de los últimos doce meses.

“Me gustaría destacar que Carol Holmes, su equipo y los empleados de Villacana han hecho un trabajo increíble para mantener Villacana hermosa y para mantener nuestras finanzas en unas condiciones tan saludables.

A lo largo del último año, además de sus tareas habituales, Carol y su equipo han tenido que hacer frente a presiones y exigencias inimaginables en relación con la senda litoral y los numerosos problemas derivados de ella. Esas presiones y exigencias se han visto acentuadas de forma bastante grave por el comportamiento dañino de una pequeña minoría de propietarios. Carol y yo hemos recibido acusaciones infundadas e información errónea que también se ha publicado y amplificado en las redes sociales, lo que ha empeorado la situación. Carol, Natalia y Antonio han tenido que enfrentarse a comportamientos



desagradables y conflictivos. Todo esto ha causado un daño considerable al bienestar de estas personas que tan bien sirven a la Comunidad.

Todo esto es contraproducente y supone una pérdida de tiempo y energía, además de ser perjudicial. Sé que la gran mayoría de los propietarios querrán recriminar y rechazar estos comportamientos.

También tengo que decir que ha sido perjudicial para la salud mental y el bienestar mío y de mi mujer hasta el punto de que estamos pensando si nos gustaría seguir estando en Villacana.

Todo el mundo tiene derecho a expresar libremente su opinión, como dije cuando acepté el cargo hace un año. No vamos a impedirlo ni a desalentarlo, pero siempre debe hacerse de forma respetuosa, constructiva y productiva.

Yo no me apunté a esto y nadie en su sano juicio querría ser presidente si eres como el pararrayos de los malos sentimientos de la gente.

Cuando asumí este cargo en la Junta General, dije que debíamos respetarnos mutuamente. En el Reino Unido hay un dicho que dice "juega la pelota, no el hombre o la mujer". Hay que centrarse en los temas, pero sin ataques personales.

Si alguien desea información, aclaraciones o garantías sobre cualquier tema, sólo tiene que preguntar de forma educada y constructiva.

Es relativamente fácil para mí o para Carol responder a un correo electrónico educado y constructivo. Sin embargo, si un correo contiene lenguaje ofensivo, lo más probable es que no reciba respuesta.

En otro orden de cosas, me gustaría señalar que los propietarios tienen derecho a ver los documentos administrativos que sean relevantes para la Comunidad. Por lo tanto, previa solicitud, los propietarios pueden acudir a la oficina y se les mostrarán los documentos. Como principio general, no publicaremos esos documentos porque a menudo son sensibles desde el punto de vista comercial o personales para las partes implicadas."

Actas de la Asamblea General Anual celebrada el 23 de abril, 2022

Se acordó que constituían un acta fiel y correcta de las reuniones y que no había asuntos pendientes.

Propuesta A – Aprobación de liquidación de deuda y reclamación a morosos

Ya no hay ningún procedimiento de embargo en curso ni por iniciar, pues el único que teníamos ya se ha resuelto.

El presidente señaló que esto ilustra el fantástico trabajo que Carol y su equipo realizan para la Comunidad.

Propuesta B – Aprobación y Adopción de las cuentas 2022

Que sean aprobadas las cuentas revisadas de la Comunidad al 31 de diciembre de 2022.

Joseph Fay, socio de Fay and Co, explicó que las cuentas de la comunidad han sido auditadas como se ha venido haciendo en los últimos treinta años. No han encontrado ninguna razón para dudar de que las cuentas estén correctamente formuladas y están de acuerdo en que representan la situación verdadera y justa de la posición financiera de la comunidad. La única excepción que, en términos de auditoría, se considerarían que una pequeña cantidad de los pagos efectuados a los empleados asalariados no se han abonado como es debido, pero sólo representan alrededor del 1,1% de los gastos de la comunidad.

La situación financiera de la comunidad siempre ha sido muy saludable. El fondo de reserva de la comunidad supera los requisitos legales con 156.000 Euros.



En respuesta a las preguntas de Silvia Kessels sobre cuántos empleados tiene la Comunidad, Carol Holmes indica que son 12: 1 recepcionista, 6 de mantenimiento y 5 jardineros.

Silvia Kessels presentó a Olga Pardo como su asesora legal en relación con las cuentas. La Sra. Pardo preguntó a Carol Holmes cuáles eran sus funciones como Administradora. Carol Holmes contestó que las funciones incluían la contabilidad, controlar los trabajos a realizar por los empleados, enviar las cuotas a los propietarios, mantener el contacto con los propietarios y cuidar de Villacana.

Olga Pardo dijo que esa era la función de un administrador normal. Sin embargo, Carol Holmes cobra 11.666€ al mes (IVA incluido).

Rafael Muñoz dijo que la pregunta que ha hecho Olga es muy relevante en cuanto al informe de auditoría. Ya que los auditores cobran 7.080€. Esta cantidad es muy elevada. Una auditoría anda por 5.500€ a 6.000€ como mucho (IVA incluido). En un informe de auditoría se debe especificar todos los empleados que hay, por departamento, si son hombres o son mujeres. Debe ser mucho más específico. En el informe de auditoría de Villacana hay partidas muy escuetas, muy simples.

En cuanto a intereses bancarios el Real 2022 asciende a 110,95€ cuando los tipos de interés están al 1% o 2%. Es decir que por cada 100.000€ la Comunidad podría recibir 1.000€ de intereses.

La cuota de comunidad asciende en 6,22% por lo que también debería de aumentar en el presupuesto la cantidad correspondiente a los descuentos a los propietarios en esa misma cantidad.

Joseph Fay contestó que en lo que respecta a la auditoría, si es caro o barato, depende fundamentalmente del tamaño de la organización que se está auditando. Los honorarios de la auditoría del Banco Santander rondan los 20 millones de Euros.

Rafael Muñoz señaló que un informe de una sociedad anónima o limitada ronda entre los 5.500 y 6.000€.

El Sr. Fay señaló que lleva en esta profesión casi cuarenta años y no está de acuerdo con lo que dice el Sr. Muñoz. El Sr. Fay explica que su empresa tiene muy pocas sociedades entre los muchísimos clientes de su firma que se les cobra esa cantidad.

El Sr. Fay explicó que no es función del auditor decir el número de empleados de la empresa. El auditor tiene la función de verificar si en su opinión, habiendo hecho las pruebas de auditoría necesarias, las cuentas reflejan fielmente la situación financiera de la empresa. No tiene nada que ver con decir el número de empleados, ni el número de camiones, ni el número de tractores o de sucursales que pueda tener.

El Sr. Muñoz preguntó que si él viviese en Manchester o en Madrid no puede venir todos los días a la comunidad. Para valorar si es eficaz, cuándo le dan una cantidad de costes de los empleados, necesita saber cuántos hay para ver si es correcto.

El Sr. Fay explicó que es labor de la administración dar esa información.

El Sr. Muñoz dijo que la administración debe emitir un balance mensual de ingresos y gastos como existen todas las comunidades.

El Sr. Fay explicó que en todas las comunidades no hacen eso, no es una regla general. Su firma ha auditado una gran cantidad de comunidades de propietarios en la Costa del Sol y puede asegurar que eso no se hace.

El Sr. Muñoz dijo que él lleva los mismos años que el Sr. Fay en comunidades de propietarios y todos los meses mandan un balance de ingresos y gastos y algunos trimestralmente. Lo que dice el Sr. Fay no cuela.

El Sr. Fay dijo que él no está intentando colar nada y le rogó al Sr. Muñoz que no utilice palabras como colar, al menos en el contexto de una auditoría de cuentas que es una verificación muy seria de la situación financiera de la comunidad

A una petición de parte del Sr. Muñoz sobre conocer la cantidad que hay en banco y en caja al 31 de cada mes el Sr. Fay le dijo que debe ir a la administración y preguntar por ello ya que no es labor del auditor dar ese detalle.

James Southworth dijo que el comienzo de esta reunión no ha sido muy alentador en cuanto a la forma en que han empezado los intercambios. Señaló que ya es difícil para los intérpretes seguir el ritmo de las preguntas y respuestas, por lo que pidió a todos que formulen preguntas y se detengan a escuchar las respuestas, y que sean respetuosos durante toda la reunión.

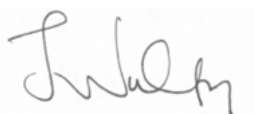
Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación la aceptación de las cuentas auditadas de la Comunidad al 31 de diciembre 2022 y siendo mayor el número de votos a favor, se ADOPTAN POR MAYORÍA, con 6 votos en contra y 13 abstenciones.

Votos en contra:

Teodoro 9	0,1387%
Jorge 3	0,1592%
Jorge 1	0,2122%
Jorge 2	0,2065%
Jorge 17	0,1123%
Silvia 14	0,4513%

Abstenciones:

Patricia 9/11	0,3452%
Guillermo 10	0,1533%
Silvia 30	0,3686%
Silvia 38	0,3898%
Silvia 16	0,3423%
Patricia 31/35	0,4020%
Patricia 13	0,2648%
Patricia 15	0,2005%
Patricia 1	0,2065%
Guillermo 04	0,2065%
Miguel 4	0,1487%



Propuesta C – Aprobación y Adopción del Presupuesto 2023

	Real 2022	Presupuesto 2023	
INGRESOS			
Cuotas de Comunidad	925.194,00	982.747,00	+6,22%
Intereses Bancarios	110,95	-	
Mantenimiento	1.402,00	1.500,00	
Alquileres	58.599,68	42.710,00	
Otros Ingresos	11.282,10	12.400,00	
TOTAL INGRESOS	996.588,73	1.039.357,00	
GASTOS			
Gastos de personal	399.456,21	420.243,00	
Socorristas	12.558,34	13.200,00	
Mantenimiento	69.629,91	67.260,00	
Pintura de los bloques	6.169,47	6.500,00	
Administración	139.601,40	139.601,00	
Honorarios Profesionales	23.093,36	20.100,00	
Gastos Junta General	4.921,48	5.000,00	
Seguros	17.388,94	17.400,00	
Agua y Electricidad	39.890,77	39.500,00	
Oficina y comunicaciones y WIFI	9.596,12	8.710,00	
Impuestos	17.422,37	17.500,00	
Descuento a propietarios	106.975,88	107.000,00	
Empresa de seguridad	158.908,68	175.308,00	
Desfibrilador	613,00	1.235,00	
Gastos financieros	334,93	800,00	
TOTAL GASTOS	1.006.560,86	1.039.357,00	
RESULTADO ORDINARIO DEL EJERCICIO	- 9.972,13		
Ingreso extraordinario del ejercicio			
Gasto extraordinario del ejercicio	- 7.757,16		
RESULTADO DEL EJERCICIO			
Superávit/(Déficit) del Ejercicio	- 17.116,29		
Fondo de contingencia			
TOTAL SUPERÁVIT DEL EJERCICIO	- 17.116,29		

Olga Pardo quiso manifestar, en nombre de Silvia Kessels que el presupuesto le parece excesivo al tener un gasto excesivo de personal y de administración. La administración hace trabajo normal de administración. No se puede pagar 11.666€ a un administrador. Aunque tiene dedicación exclusiva es muchísimo dinero. La Comunidad ha contratado un profesional liberal no un asalariado. Se le está tratando a Carol Holmes como si fuese un asalariado de dedicación exclusiva. Se le está pagando a precio de oro un trabajo cuando ni siquiera se han solicitado más presupuestos para comparar.

También le parece excesivo el gasto del personal por lo que propone que se haga un estudio serio del presupuesto para intentar bajar los gastos con los mismos servicios y contratar por ejemplo una compañía. Los empleados excepto el conserje, en este caso el recepcionista, esos sí están valoradas en todas las comunidades, pero en cuanto a los jardineros se podría contratar una empresa que se haría cargo de todas las contrataciones de jardineros y seguramente costaría menos de lo que está pagando la Comunidad ahora mismo de personal.

Silvia Kessels aclaró que una de sus quejas es que la comunidad está pagando 140.000 euros al año para nuestra administración por dos personas en la oficina. Silvia dijo que estaría dispuesta a pagar esa cantidad de dinero si hubiera cuatro o cinco personas en la oficina. Silvia señaló que cuando solicitó una reunión



de zoom le dijeron que Carol Holmes no podía celebrar la reunión porque estaba ocupada con la auditoría. Si estamos pagando 140.000 euros al año entonces ella espera un mejor servicio. Hay comunidades cuyas administraciones cobran 40.000 euros al año por trescientas parcelas. La comunidad necesita obtener presupuestos comparativos.

Eva Oliver se presentó como representante de su madre quien tiene tres propiedades en Villacana y su padre fue el arquitecto de Villacana, que hizo con mucho cariño y todos la disfrutamos. Eva Oliver dijo que ella no conoce si la administración hace bien o mal su trabajo y no está cuestionando de Carol Holmes ni de la administración, simplemente que cuando una comunidad tiene una administración que lleva mucho tiempo esta tiene que tener la opción de analizar otras alternativas. No hay que cambiar necesariamente, pero poder valorar si el cambio es conveniente y poder valorar si lo que se paga es un precio de mercado. En este precio no está incluido ni el auditor, ni la liquidación de impuestos, ni otras funciones que no sean las de un administrador normal. No está realizando ninguna función extraordinaria. Se está pagando tres veces superior al precio del mercado. Por poner un ejemplo, Guadalmina, una urbanización de lujo en Marbella, tiene 300 villas, tiene más empleados que Villacana, tiene farolas, tiene avenidas, tiene jardines, tienen su contabilidad, tiene una persona estupeña dedicada y cobra 42.000€ al año.

Antes de proponer ratificar a la misma administración, Eva dijo que deberíamos pedir al menos tres presupuestos más, detallando sus honorarios y las funciones que incluyen.

Lynn Williamson señaló que, si los propietarios que mencionaron los costes de la administración estaban tan convencidos de ello, habría sido útil que hubieran acudido a la reunión con ejemplos en lugar de limitarse a un ejemplo verbal de otras comunidades y de lo que cobra la administración. Podría ser una buena idea presentar al presidente presupuestos reales de otra comunidad para que los propietarios puedan hacer comparaciones. Por el momento solo tenemos los testimonios de los propietarios en cuanto a lo que cobran otras comunidades, de lo que otros propietarios no tienen conocimiento, necesitamos una comparación adecuada y entonces seríamos capaces de tomar una decisión informada ya que la información que se está proporcionando hasta ahora no da a los propietarios ninguna información sólida para votar.

En respuesta a la pregunta planteada por Conchi Ruiz sobre qué se incluye en la partida de honorarios profesionales Joseph Fay explicó que en el informe de auditoría se detalla esta partida que incluye:

Asesoría laboral:	3.600,71€
Asesoría legal:	4.625,45€
Auditoría:	7.080,23€
Protección de datos personales	229,90€
Preparación y Presentación Modelo 184	1.149,50€
Notas simples	10,92€
Orto Geo Consulting:	4.779,50€
Traducción documentos:	715,60€
Asistencia abogada a la AGA:	847,00€
Presentación libros de actas en registro	54,55€

Un total de 23.093,36€.

Eva Oliver señaló que en cuanto a los gastos de administración es el presidente de una comunidad el que contrata los proveedores y antes de contratar un proveedor siempre él mismo debe valorar otros proveedores y elegir entre al menos tres presupuestos, buscar el mejor proveedor al mejor precio. Eva Oliver sugirió que cuando se llegue al punto el orden del día de la elección de la administración que se valore tres alternativas antes de ratificar una administración. Eva Oliver sugirió que se debería mantener el presupuesto sin aprobar hasta que se incluya un presupuesto adecuado para la administración a un precio de mercado. Es muy importante ya que las cuotas de los propietarios se van a calcular en función de presupuesto.



John McNulty presentó este desglose de los honorarios de la Administración en 2022

Honorarios:	139.601
IVA:	(24.228)
Asistente (Natalia Ramírez)	(41.740)
Contable:	(15.462)
Total desembolsos:	(81.430)
Ingresos brutos:	58.163

Esto deja unos ingresos brutos de 58.163 euros para que Carol Holmes cubra su propia Seguridad Social, seguros, impuesto de sociedades, gastos generales del negocio y a sí misma.

Contestando a una pregunta de Julie Nicholson, Carol Holmes explicó que el motivo de que el importe presupuestado de los ingresos por alquileres sea inferior al del año pasado está relacionado con el restaurante Aztec. Hasta que los tribunales dicten sentencia, los arrendatarios pueden permanecer en ese local. Por el momento están pagando un alquiler. Sin embargo, la cantidad recibida no puede presupuestarse, ya que desconocemos cuánto tiempo durará el procedimiento.

En contestación a la pregunta de Rafael Muñoz en cuanto a Otros Ingresos Carol Holmes explicó que es lo que se les cobra a los propietarios a finales del año por la gestión de pagarles recibos de luz y agua. Es un ingreso para la comunidad.

Rafael Muñoz también señaló que los descuentos de propietarios deberían de haberse ajustado de acuerdo al incremento de las cuotas, en un 6,22%.

Rafael Muñoz preguntó que de la misma manera que se va a subir la cuota de la comunidad se deberían aumentar los alquileres por el mismo porcentaje, si las cuotas de comunidad están subiendo un 6,22%.

John McNulty dijo que la realidad es que debido al Covid estos negocios han estado atravesando dificultades y ahora se están recuperando. Probablemente ahora no es el momento de aumentar el alquiler. Ellos proporcionan un buen servicio a nuestra comunidad y son valorados por nuestra comunidad y estaríamos poniendo en peligro su existencia si los condujéramos al cierre.

Tras el debate entre los propietarios, el Presupuesto para 2023 que fue enviado a los propietarios junto con la convocatoria de la reunión, se sometió a votación y siendo mayor el número de votos a favor, SE ADOPTA POR MAYORÍA con 20 votos en contra y 16 abstenciones.

Votos en contra:

Teodoro 9	0,1387%	Picasso 2	0,5245%
Marta 19	0,3481%	Isabel 2	0,4404%
Jorge 3	0,1592%	Jorge 5/7	0,2075%
Jorge 1	0,2122%	Patricia 39	0,4111%
Jorge 2	0,2065%	Patricia 25	0,2667%
Jorge 17	0,1123%	Picasso 20	0,1939%
Silvia 14	0,4513%	Patricia 41	0,2631%
Miguel 4	0,1487%	Patricia 20	0,0955%
Picasso 30	0,1939%	Eva 11	0,1668%
Elena 33	0,3235%		

Abstenciones:

Patricia 9/11	0,3452%	Patricia 13	0,2648%
Guillermo 10	0,1533%	Patricia 15	0,2005%
Silvia 30	0,3686%	Patricia 1	0,2065%
Miguel 17	0,2203%	Guillermo 04	0,2065%
Jorge 33	0,3735%	Picasso 34	0,1553%
Miguel 10	0,4017%	Dali 27	0,3681%
Silvia 38	0,3898%	Jorge 18	0,1371%
Silvia 16	0,3423%		

Información actualizada sobre el procedimiento judicial contra Lopali 2000 SL (Restaurante Aztec)

Pilar Mayor explicó que en la AGA del año pasado se acordó no renovar el contrato con la sociedad Lopali 2000 SL y requerirle desalojar el local, propiedad de la comunidad de propietarios. Se le mandó un requerimiento, con la copia del Acta con el acuerdo de la junta de no renovación. Esta no renovación ya se les había advertido antes de que se celebrará el AGA diciendo que sería la comunidad la que la que tiene que acordar o no la renovación y que mientras no se celebrara la junta no podrían considerar renovado su contrato. Y como no han aceptado la resolución del contrato se ha interpuesto un procedimiento judicial solicitando la resolución por expiración del plazo.

Lopali se ha opuesto en el procedimiento judicial alegando que no se ha producido esa expiración del plazo haciendo un cómputo de plazos diferente al que realiza la comunidad. Ahora mismo estamos a la espera de que el juzgado decida señalar una vista para que haya un juicio o bien decida resolver la controversia con la documental porque es suficiente con los documentos que se han aportado para dictar una sentencia. Entretanto el abogado de Lopali se ha puesto en contacto con Pilar Mayor en varias ocasiones intentando llegar a un acuerdo. El acuerdo que proponen es o bien que se les renueve el contrato por cinco años más o que se les indemnice con un importe que no concretan exactamente pero que se les indemnice por unas inversiones y unos mobiliarios e instalaciones que ellos tienen en el local. De momento no se ha aceptado ningún tipo de acuerdo y estamos a la espera de que sea el juzgado quien resuelva. El procedimiento se interpuso el año pasado, sin embargo, la carga de trabajo que tiene el juzgado número cuatro que es en el que estamos y la huelga de los letrados de la administración es complicado dar una fecha de sentencia.

Pilar Mayor explicó que lo que Lopali planteaba también como último paso es que si Villacana vuelve a arrendar ese local que sea el nuevo arrendatario el que indemnice a Lopali por las instalaciones que tienen en el local.

Olga Pardo dijo que Lopali, por la vía de hecho están ocupando un terreno cuando no tienen un contrato de arrendamiento y además sobre todo en la parte del jardín. Entiende el contrato de arrendamiento se limita al local. El jardín es zona común y que no se puede con un contrato de arrendamiento cambiar su destino y que lo ocupe exclusivamente un inquilino.

Pilar Mayor explicó que el contrato se refiere al local exclusivamente, pero sí se le ha venido permitiendo utilizar zonas comunes mientras ha estado la vigencia del contrato como por ejemplo el alquilar las tumbonas en el césped de la comunidad o las sillas y mesas en la terraza. Cuando se resuelva el contrato se resolverá todo lo demás.

Eva Oliver señaló que no se puede permitir usar unas zonas comunes en base un contrato de arrendamiento. El que se haya hecho mal no quiere decir que se tenga que seguir haciendo mal. Sin embargo, si todavía hubiera un contrato que soporte su uso se podría llegar a entender. Pero lo que no tiene ningún sentido es que no haya un contrato y se permita algo que ya de por sí es ilegal, el que se ocupe con sillas y mesas un espacio común. La administración debería intentar limitar ese uso. Si ponen sillas y mesas en zonas comunes que los empleados de la Comunidad las retiren.

Pilar Mayor explicó que no es un momento oportuno ahora mismo actuar de esa manera. Está judicializado. Lopali puede acreditar que durante toda la vigencia de su contrato la comunidad le ha permitido utilizar ese espacio y ahora que tenemos un procedimiento judicial de resolución de contrato en el que estamos enfrentados, el iniciar una actuación restrictiva en este sentido no es lo que más le conviene a la comunidad.

Eva Oliver dijo que en un juicio verbal ya está puesto el objeto de controversia, ya no se puede modificar por lo que cualquier actuación daría lugar a otro procedimiento de nuevo. Es irrelevante lo que hagamos porque ya está todo dicho en el procedimiento. Así es que no pueden alegar el hecho de que les quitemos



las sillas en el procedimiento porque es un procedimiento en el que ya está todo dicho. Estamos pendientes de la celebración del juicio o de sentencia. Ya no se puede añadir un argumento nuevo ni de defensa por nuestra parte ni por parte de ellos. De la misma manera que ellos continúan por la vía de hecho abusando vamos a parar ese abuso. La obligación de los administradores es velar por los elementos comunes.

Pilar Mayor señaló que ella no está de acuerdo y que aconseja esperar a la decisión judicial.

Mariola de Burgos preguntó la razón por la cual no se le quiso renovar el contrato a Lopali cuando paga su alquiler y no da problemas.

Carol Holmes le explicó que como se sabía que el sendero litoral se iba a construir y se iba a vallar esa parte de Villacana, no queríamos que los clientes del chiringuito pudieran acceder libremente a nuestras zonas comunes y como Lopali también lleva el negocio de Baraka iba a ser complicado controlar el acceso de sus clientes del chiringuito a las zonas comunes al dejar las puertas de acceso abiertas, por ejemplo. Todos los veranos recibíamos muchas quejas de que clientes de Baraka accedían a la piscina de la Comunidad ya que Lopali dejaba la puerta blanca abierta. Será mucho más sencillo controlar esto si son dos diferentes arrendatarios para estos locales.

Mariola de Burgos señaló que clientes de Bistro Enrique también utilizan la piscina.

PROPUESTA D: Cambio de Auditores

Que la Comunidad cambie de Auditores a AB INTEGRO, S.R.L.

Rafael Muñoz explicó que básicamente encuentra los honorarios que cobra Fay & Co elevados. Seguramente son buenísimo profesionales, pero dan una información muy genérica, se deben desglosar más las cosas, debe ser mucho más explícito y más barato.

Joseph Fay dijo que el hecho de que los honorarios profesionales son elevados depende de muchas cosas, entre otras la calidad del trabajo que se desempeña y de la calidad del trabajo que se requiere. Fay & Co se rige por normas de UHY Internacional que está entre las primeras veinte firmas del mundo y que pueden ser mucho más exigentes que la que se pueda plantear un despacho que no tenga esas obligaciones. Eso evidentemente encarece el producto, pero también aumentan las garantías. El disponer de una red internacional en el caso, por ejemplo, de Villacana también proporciona a los propietarios la posibilidad, en un momento dado, si tuvieran una queja o cuestión con la auditoría acudir a la oficina de UHY en Manchester o Frankfurt.

Silvia Kessels dijo que ella tiene entendido que la empresa que compite contra Fay & Co estaría cobrando 3.900€ y que ahora Fay & Co estaría dispuesto en bajar sus honorarios a 3.900€, eso significa que ahora la Comunidad estaría perdiendo la calidad de los servicios.

Joseph Fay dijo que esa es una pregunta relevante porque también puede dar la impresión de que Fay & Co ha venido cobrando de más a la comunidad durante 30 años, pero eso no es el caso, para Fay & Co, como firma y para Joseph Fay, en particular, como profesional, Villacana ha sido muy importante en su día. El ser los auditores de Villacana supone un prestigio en la zona y, en su día, ayudó mucho a Fay & Co a prosperar en su momento con otros clientes que confiaron en ellos, posiblemente entre otras razones, porque eran los auditores de Villacana. Es una relación de tantos años en la que han participado en la resolución de problemas como el famoso problema de las compañías gibraltareñas cuando zonas importantes de la comunidad eran propiedad de unas compañías gibraltareñas. Todo eso, a lo largo de los años y de la importancia que ha tenido Villacana para ellos, y para Joseph en particular, hace que le tenga mucho cariño a la comunidad. El precio que se ha venido cobrando a Villacana, si tuvieran que presupuestárselo a un cliente nuevo sería aproximadamente ese precio. Hace veinte años no se podían permitir, por el tamaño de su firma, reducir los honorarios a Villacana a los niveles que están dispuestos a reducirlos ahora. Su compromiso es de dedicar las mismas horas al encargo que han dedicado en el pasado y por tanto no van a reducir la calidad del servicio.

Contestando la pregunta de Eva Oliver Joseph Fay dijo que ha estado trabajando en Villacana unos treinta años. Eva Oliver dijo que posiblemente ya era hora de cambiar de auditor.

Rafael Muñoz señalo que AB Integro es una empresa que también está integrada en un grupo grande.

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día y hubo 31 votos a favor de AB Integro y 161 a favor de Fay & Co., por lo que las cuentas de la Comunidad seguirán siendo auditadas por Fay & Co.

Votos a favor de AB Integro:

Jorge 67	0,5099%	Jorge 1	0,2122%
Dali 03	0,3900%	Jorge 2	0,2065%
Jorge 33	0,3735%	Jorge 17	0,1123%
Jorge 4	0,1386%	Silvia 14	0,4513%
Teodoro 9	0,1387%	Miguel 4	0,1487%
Teodoro 3	0,1387%	Elena 33	0,3235%
Marta 19	0,3481%	Picasso 2	0,5245%
Isabel 31	0,2179%	Isabel 2	0,4404%
Eva 13	0,2554%	Jorge 5/7	0,2075%
Alberto 11	0,0926%	Patricia 25	0,2667%
Silvia 32	0,3672%	Picasso 20	0,1939%
Elena 4	0,3920%	Patricia 41	0,2631%
Miguel 20/24	0,6913%	Picasso 36	0,0958%
Teodoro 6	0,3600%	Jorge 53	0,3465%
Jorge 3	0,1592%		

A favor de Fay & Co:

Patricia 9/11	0,3452%	Teodoro 11	0,2065%
Eva 7/9	0,4910%	Alberto 26	0,3649%
Teodoro 24	0,5223%	Elena 05	0,3725%
Picasso 16	0,1667%	Alberto 17	0,1939%
Silvia 08	0,3684%	Alberto 2	0,3959%
Alberto 43/45/47	0,4644%	Jorge 20/24	0,3818%
Elena 20	0,3912%	Elena 11	0,3250%
Picasso 48	0,1324%	Teodoro 36	0,4443%
Miguel 7	0,3662%	Isabel 19	0,3370%
Miguel 13	0,3662%	Jorge 29	0,3326%
Jorge 10/12	0,3452%	Jorge 55	0,3625%
Jorge 16	0,2005%	Marta 15	0,3423%
Patricia 4	0,2436%	Eva 18	0,3414%
Jorge 27	0,3735%	Isabel 25	0,3603%
Alberto 08	0,3725%	Teodoro 12	0,3157%
Miguel 17	0,2203%	Patricia 31 / 35	0,4020%
Eva 1/5	0,3097%	Jorge 30/32	0,2522%
Elena 24	0,3681%	Jorge 28	0,1897%
Silvia 11	0,3158%	Eva 20	0,3414%
Silvia 20	0,3503%	Alberto 25	0,3246%
Miguel 10	0,4017%	Elena 06	0,3686%
Jorge 19/21/23	0,4665%	Teodoro 2	0,3726%
Isabel 9	0,4024%	Jorge 25	0,5092%
Miguel 19	0,3618%	Eva 14	0,3246%
Alberto 23/27	0,3011%	Jorge 34	0,2005%
Elena 22	0,3681%	Elena 16	0,3333%



Dali 17	0,5086%	Patricia 39	0,4111%
Dali 29	0,3212%	Dali 21	0,3912%
Elena 1	0,3966%	Marta 5	0,3684%
Eva 4	0,4390%	Jorge 41	0,3826%
Alberto 24	0,3882%	Teodoro 34	0,3893%
Alberto 28	0,3649%	Picasso 34	0,1553%
Jorge 63/65	0,7044%	Picasso 38	0,1324%
Marta 13	0,4520%	Silvia 7	0,3612%
Isabel 15	0,3814%	Alberto 7	0,2241%
Elena 32	0,3363%	Guillermo 6	0,1386%
Elena 15	0,3404%	Patricia 6/8	0,2253%
Silvia 3	0,3726%	Patricia 27	0,1897%
Patricia 12	0,2142%	Picasso 42	0,1152%
Miguel 11	0,3246%	Isabel 4	0,4404%
Picasso 50	0,2282%	Patricia 43	0,43985
Silvia 12	0,3256%	Miguel 18	0,3370%
Alberto 4	0,3959%	Alberto 1	0,4445%
Dali 07	0,3666%	Silvia 44	0,4028%
Eva 3	0,1592%	Eva 24	0,4028%
Alberto 21	0,1072%	Teodoro 8	0,3600%
Alberto 36	0,3395%	Patricia 45	0,5542%
Marta 11	0,3125%	Alberto 22	0,3882%
Eva 17	0,2428%	Marta 7	0,3684%
Elena 18	0,3912%	Isabel 1	0,2894%
Isabel 11	0,4024%	Patricia 2	0,2447%
Jorge 9/11	0,3811%	Elena 25	0,3686%
Teodoro 20	0,2002%	Silvia 4	0,3917%
Alberto 10	0,3250%	Isabel 27	0,4513%
Alberto 14	0,3404%	Elena 31	0,3649%
Elena 29	0,3649%	Alberto 30	0,3235%
Miguel 28	0,2257%	Picasso 32	0,3004%
Elena 41	0,3649%	Silvia 18	0,2216%
Isabel 7	0,2893%	Picasso 28	0,1788%
Alberto 38	0,3605%	Alberto 34	0,3395%
Teodoro 07	0,1133%	Alberto 32	0,3235%
Miguel 14	0,3814%	Miguel 22	0,3543%
Alberto 15	0,2897%	Isabel 23	0,3543%
Teodoro 4	0,3726%	Teodoro 18	0,2002%
Silvia 40	0,4371%	Eva 12	0,3662%
Alberto 29/31/33	0,4644%	Miguel 05	0,4464%
Teodoro 30/32	0,7622%	Silvia 36	0,4337%
Jorge 35	0,6341%	Jorge 43	0,3482%
Eva 21	0,2002%	Elena 14	0,3333%
Eva 16	0,3246%	Silvia 34	0,3741%
Dali 27	0,3681%	Jorge 49	0,3149%
		Jorge 47	0,3149%

Rafael Muñoz dijo que de la misma manera de que se ha conseguido el reducir los honorarios de los auditores en 2.000€, se podría hacer lo mismo con la administración, proveedores, etc.



PROPUESTA E: Paneles solares para generación de electricidad

Que se instalen paneles solares en el tejado del edificio de la administración para generar electricidad para las zonas comunes, con un coste de 49.381,01 Euros, que se detraerían del fondo de contingencia.

A la reunión asistió para debatir esta propuesta Mario Ruiz, representante de una empresa fotovoltaica, que es el proveedor preferido de los tres que presentaron presupuestos.

Mario Ruiz explicó: *He venido para presentarles lo del proyecto de fotovoltaica a nivel de autoconsumo colectivo, en qué consiste esto para los suministros de la comunidad*

Esta instalación se ha dimensionado teniendo en cuenta el consumo de la de la comunidad en el cual sean englobado todos ellos y en base a la potencia que necesitan todos estos consumos.

Nosotros hemos hecho el estudio y se ha propuesto esta solución. Es una solución de cuarenta kilovatios nominales con algo más de potencia pico que serían 46,87. Empleamos unos módulos de una potencia fotovoltaica de 545 vatios y esto incluye una monitorización para que se pueda ver en tiempo real cuánto es la generación y cuánto es el consumo exactamente qué está teniendo la comunidad. Al final lo importante es que el porcentaje de ahorro va a suponer anualmente unos 46%, el cual se podría ver ampliados si se ajustan algunos hábitos de consumo. Seguramente muchos consumos que se produzcan durante la noche puedan ser trasladado a horas diurnas y ahí vamos a poder tener un ahorro bastante más significativo

Al ser seis suministros hay una opción que se llama autoconsumo colectivo en el cual se instala un contador de generación neta el cuál se encarga de que todo lo que genera la fotovoltaica, toda la energía que nosotros inyectamos en ese contador, le comunicamos a la distribuidora qué porcentaje de toda esa energía que hemos inyectado en este contador queremos luego derivar a los otros suministros que tenemos.

El plazo de amortización es bastante reducido, inferior a cuatro años.

Iago Milet preguntó sobre el tipo de consumos de la comunidad, qué tipo de consumo son.

Mario explicó que son seis suministros en cuestión, no conoce exactamente a qué va dirigido cada suministro. Se les han aportado esos suministros, han accedido al histórico de consumo anual de cada uno de ellos y en base a ese histórico de consumo anual, viendo que consumos se tiene en horas de generación y en horario nocturno la empresa ha dimensionado el consumo.

Iago Millet refiriéndose a los 86 paneles que son, equivale prácticamente a tres o más grandes viviendas, lo que parece un consumo muy alto. Evidentemente se tendría que revisar en detalle para ver si hay alguna anomalía.

Mario explicó que los consumo son los que se descargaron de la propia distribuidora, son consumos reales. Hay un suministro en cuestión que consume casi el cincuenta por ciento del total.

Iago Milet señaló que él no tiene datos técnicos para justificar esta impresión de alto consumo y convendría estudiarlo.

En cuanto al tema de subvenciones Iago Milet preguntó en qué medida podría la Comunidad beneficiarse de las subvenciones de la Junta de Andalucía y, por otro lado, si se ha previsto algún tipo de batería para almacenaje de la energía que se genera o alguna compañía que pueda tener batería virtual que también parece que ahora mismo es lo que se está desarrollando y que es una opción para no tener que instalar una batería real que es más costosa y que tiene una durabilidad inferior o limitada.

En cuanto al tema de subvenciones Mario explicó que al día de hoy existe un programa de la Junta de Andalucía, que gestiona la Agencia Andaluza de la Energía en el cual se puede solicitar esa subvención. La empresa de Mario gestionaría toda la subvención con el departamento de consultoría y esa subvención, en el caso de comunidades de propietarios, al igual que para empresas, siempre los pasos que hay que seguir es realizar antes la solicitud de la subvención antes de cualquier tipo de instalación y pago. En cuanto a la cuantía que al final es lo que más le puede interesar a la Comunidad rondan entre el 30 y 35%, pero el dato exacto va a depender sobre todo de los datos fiscales de la propia comunidad.

Mario explicó que ahora mismo hay una lista de espera, no son subvenciones directas que conforme uno las solicita ya las obtiene. KW gestiona la subvención, se solicita y entramos en una lista de espera. Al día de hoy, por ejemplo, les están contestando aquellas que hicieron hace unos seis o siete meses para informarles si ha entrado a trámite. Desde que uno solicita la subvención hasta que la pueden acabar concediendo puede pasar un año o más. Aunque no se garantiza el obtener la subvención es posible que la concedan, pero evidentemente es una opción muy buena sobre todo para el ahorro.

Iago Milet dijo que él tiene entendido que a parte de la subvención de la Junta de Andalucía el propio Ayuntamiento, al instalar este tipo de placas fotovoltaicas, concede una reducción del IBI durante los cuatro siguientes años, que serían un 25% de reducción.

Mario señaló que hay un dato más de en cuanto a ahorro que se puede aprovechar. Este proyecto es un proyecto llave en mano en el cual ellos incluyen absolutamente todo a excepción de la tasa del impuesto de construcción, instalaciones y obras el cual es un 3,5% del presupuesto sin IVA en Estepona, pero si es para una actuación que conlleva una instalación de energía solar fotovoltaica es bonificable al 50%.

Eva Oliver pregunto si en ese presupuesto está incluida la obligación de la empresa de gestionar la subvención. Sería importante que antes de acometer la inversión obtengamos la subvención.

Mario explicó que lo único lo que hay que hacer antes es presentar la solicitud de la subvención.

Eva Oliver pregunto si hay un exceso que se tenga que verter la red y si está previsto vender a la red el exceso que se produzca.

Mario contestó que se va a tener un aprovechamiento del 72%, eso quiere decir que el cien por cien de energía que se está generando se auto consume directamente. Conforme se genera es consumida y el 28% restante es lo que se inyectaría a la red. Las opciones más aconsejadas que tenemos hasta ahora ha sido la compensación simplificada de excedente. Uno se puede acoger a esa compensación, lo que supondría que toda energía que no se está consumiendo se vierte a la red. La compañía comercializadora lo bonifica en la factura mensual, descontándolo de la factura mensual. Esa es la opción más común a día de hoy.

En cuanto a las baterías, Mario explicó que ellos no gestionan el tema de la batería virtual eso se tendría que gestionar con la comercializadora con quien la Comunidad tenga su contrato. A día de hoy Mario no aconseja esa solución al haber tenido varias experiencias con este tema como por ejemplo el que la comercializadora cobre una tarifa por el servicio de la batería virtual, otras que dan un tope, es decir que solamente descuentan 50€ al mes, por ejemplo. Hay algunos pequeños detalles que sería bueno analizar con la comercializadora. Si mejora, es una buena solución, sobre todo porque las baterías físicas que, aunque están en proceso de mejora, aún siguen siendo el punto débil de la fotovoltaica en cuanto a los costes que suelen ser bastante elevados, incrementando el presupuesto de una instalación, además ocupan un espacio importante sobre todo para esta potencia. Para una instalación de una vivienda de 2 o 3 kW la batería no sería de gran dimensión, pero las baterías que se necesitarían para este tipo de instalación se necesitaría un espacio bastante grande donde albergarlas y, además la vida útil no es muy duradera. Tanto los módulos fotovoltaicos como los inversores y toda la instalación se presupone una vida útil de 25 o 30 años, y las baterías suelen rondar entre los 10 o 15 años como como vida útil. En este caso no se han contemplado baterías, nosotros hemos dimensionado la instalación en base al consumo diario que hay durante las horas de sol.

Barbara Baskerville explicó que en su empresa del Reino Unido instalaron 120 paneles a lo largo de 10 años. Ahora tienen baterías y cubren toda la electricidad que utilizan en su negocio. El coste de las baterías se ha amortizado en tres años. Las baterías ya no son tan grandes. Las baterías almacenan la energía que se puede utilizar por la noche, cuando se enciende el alumbrado de la comunidad. Las baterías han mejorado y su vida útil es de 15 a 20 años.

Mario dijo que no quiere decir que únicamente vayamos a aprovechar el 72% de lo que estamos generando, significa que a la vez que se genera ese 72% se consume. Evidentemente no es susceptible de almacenarse en ninguna batería de ser virtuales o física. Si se pueden adaptar los hábitos de consumo a un consumo más diurno evidentemente ese 28% podría ser inferior porque podemos trasladar consumos en horario nocturno al diurno entonces no vertemos la red ese 28%, sería algo inferior. Sin embargo, si tenemos ese 28% de energía que estamos inyectando como excedente tendríamos que almacenar toda esa energía. La realidad es que para una instalación 40 Kw las baterías son bastante grandes. Nosotros hemos dimensionado la instalación fotovoltaica basándonos en el consumo diurno. Nosotros estamos centrándonos en el consumo durante las horas solares porque a priori consideramos que en una instalación tan grande quizás las baterías, al final, van a suponer un sobre coste y necesitaríamos ya no solamente agregar baterías y no se reduciría la cantidad de paneles, sino todo lo contrario para poder tener una cantidad energía lo suficientemente importante para que podamos almacenarla y tenga sentido baterías y poder amortizarlas necesitaríamos de hecho tener algo más de generación para poder almacenarlas. Desde nuestro punto de vista pensamos que la solución técnica puede ser ésta la más a convenir, sin embargo, si la Comunidad desea tener una batería física evidentemente nosotros no tenemos ningún problema en ofrecerlo.

Mario explicó que los módulos que se han presupuestado son de una única cara, los módulos bifaciales, hasta la fecha son algo más costosos, aunque es verdad que se puede tener un plus de rendimiento debido a que se puede trabajar por ambas caras del panel. Podría ser una buena opción porque justo la superficie sobre la que van instaladas es una superficie clara por tanto se tendría bastante radiación que luego volvería incidir en el módulo fotovoltaico y perfectamente podría ser una solución.

Paul Kimberley dijo que está de acuerdo con la necesidad de baterías a largo plazo. Es algo que se podría estudiar, como comunidad, como fase 2, para que el almacenamiento en baterías sea más eficiente. En segundo lugar, en la propuesta se establece un mantenimiento anual, pero no se indica el precio de dicho mantenimiento.

Mario explicó que en cuanto al mantenimiento su propuesta incluye un mantenimiento en el primer año. Ese mantenimiento supone una visita semestral a la instalación en el cual se comprueba que toda la instalación esté funcionando correctamente. Lo que se suele hacer en este tipo de instalaciones es que el personal de mantenimiento de la comunidad se encargue de que los módulos fotovoltaicos estén limpios. También es muy importante que el inversor esté ubicado en un lugar en el cual no tenga una alta acumulación de polvo que le pueda obstruir los filtros para su refrigeración. Esos son los dos puntos clave de que la eficiencia de la instalación sea la más alta posible.

Bill Morris, preguntó si en la propuesta de la empresa se ha tenido en cuenta el 28% que se vierte a la red o se trata de un ahorro adicional.

Mario explicó que el 28% que la Comunidad vierte a la red, la compañía comercializadora la abona. La Comunidad se puede acoger a lo que se conoce como la Conversión Simplificada de Excedentes que puede ser fija o variable. Por ejemplo, si la Comunidad paga el kW a 0,20€, las comercializadoras al día de hoy, a nivel de precio fijo, tienen el kW cercano a los 0,10€. No devuelven el 100%.

El ahorro que se presenta en la propuesta contempla esa cantidad de kW que se está invirtiendo en la red como excedente. Se ha valorado con un precio de 0,10€ el kW a un precio fijo y esto se ha sumado al ahorro para tenerlo en cuenta en el estudio económico.

Eva Oliver dijo que, aunque es una buena idea para la comunidad la instalación fotovoltaica, hay algunos puntos que deben ser analizados antes de tomar una decisión ya que es una inversión importante. El



estudiar la posibilidad de la instalación de paneles bifaciales; la posibilidad de verter la energía a la red o almacenarlo en baterías; el hacer un estudio del consumo de energía en la Comunidad y el estudiar cómo se pagará por esta inversión ya que la propuesta propone que se utilice el fondo de reserva, y si se hace así junto con otras inversiones que se están proponiendo en esta reunión, el fondo estaría por debajo del mínimo legal que sería 100.000€.

Balazs Szilvagyl dice que ha estudiado este asunto y cree que, en primer lugar, habría que hacer un estudio del consumo de la Comunidad. Es posible que haya ámbitos en los que se pueda reducir el consumo de electricidad. Cuando se haga esto se deberían obtener más presupuestos ya que dijo que obtuvo un presupuesto de una empresa local que era 10.000 euros menos con mejores condiciones. Esta empresa tiene fincas verdes en los alrededores de Tarifa. Todo esto hay que estudiarlo antes de votar la propuesta.

Mario explicó que efectivamente un punto de suministro soporta casi el 50% del consumo, lo cual está justificado en base a cómo tiene la Comunidad distribuida la instalación eléctrica: alumbrado y motores de las piscinas. El primero tiene un consumo más elevado y los otros más residuales. Podría ser viable realizar un estudio de eficiencia energética en el cual se podrían analizar si todos los consumos que tiene la Comunidad podrían ser optimizados. Su empresa considera que es una solución bastante eficiente y óptima y sobre todo que aporta un ahorro de prácticamente el 50% de la factura y una amortización de menos de tres años y medio.

John McNulty dio las gracias a Mario por sus explicaciones en la reunión.

En contestación a una pregunta planteada por James Southworth Pilar Mayor explicó que el fondo de reserva es una partida que es obligatoria en una comunidad de propietarios con un mínimo de un 10%. Esto no quiere decir que no se pueda tocar el fondo de reserva, está para usarlo en determinadas circunstancias y para ir reponiéndolo año a año en el presupuesto con cargo a las cuotas ordinarias que los propietarios abonan. Siempre hay una parte que puede ir destinada al fondo de reserva, así como el superávit de cada anualidad.

Eva Oliver explicó que el destino del fondo de reserva, que se puede usar y luego reponer, es para contingencias, para circunstancias extraordinarias. Un proyecto de fotovoltaico debe ir incluido en el presupuesto, no es una contingencia, no es una urgencia, no es una necesidad extraordinaria. La obligación legal es mantener el fondo en un 10%. Debemos darle un destino correcto y no usarlo con actuaciones ordinarias que se tienen que incluir en un presupuesto. Si cambia uno el destino del fondo reserva se está incumpliendo la ley.

John McNulty indicó que, tras escuchar todo el debate, probablemente sea necesario estudiar con más detalle la instalación de paneles fotovoltaicos antes de tomar una decisión. Para analizar más a fondo la propuesta. Preguntó a los presentes si estaban de acuerdo en posponer esta decisión hasta que se haya realizado más trabajo y presentarla de nuevo en la próxima AGA. Los propietarios presentes estuvieron de acuerdo con esta decisión, por lo que se retira la propuesta.

Balazs Szilvagyl señaló que, si esta decisión se aplaza hasta la próxima AGA, la Comunidad perderá mucho dinero en electricidad. La Comunidad debería empezar a estudiarlo inmediatamente y en unas semanas podría solucionarse.

John McNulty explicó que hay dos aspectos: uno es hacer el trabajo para entender mejor la propuesta y el otro es la cuestión de las exigencias sobre el fondo de reserva y el segundo probablemente requiere más tiempo. Se estudiará una propuesta y se consultará a los propietarios al respecto.

William Morris señaló que lo que le preocupa es que para que se apruebe este proyecto tendríamos que celebrar una AGE o dejarlo para la próxima AGA o, preguntó, si se puede hacer virtualmente por voto postal. Como ha señalado el interlocutor anterior, la comunidad quiere actuar con rapidez para aprovechar este ahorro.



John McNulty indicó que tendría que presentarse ante una Junta General, ya sea una AGE o la AGA del año que viene. Empezaremos a trabajar en las propuestas, nos pondremos en contacto con los propietarios y les informaremos de los avances, y entonces decidiremos si lo llevamos a una AGE o a la AGA del año que viene.

James Southworth preguntó si una AGE puede celebrarse virtualmente en lugar de presencialmente.

John McNulty preguntó a Pilar Mayor si es posible celebrar una Junta General virtualmente si sólo se trata un único asunto y está bien documentado y consultamos a los propietarios con antelación para poder abordar todas las cuestiones.

Pilar Mayor dijo que se podría realizar lo que pasa es que el hacerlo por zoom, si van a haber muchas intervenciones no garantiza el derecho de todo el mundo intervenir. Se puede hacer una primera exposición como se hace en la AGA, con un solo punto del orden del día, con todas las explicaciones, los presupuestos para que los propietarios puedan sencillamente votar a favor en contra como hacen normalmente con su delegación de voto.

John McNulty dijo que, si se realizaban las consultas necesarias y se avanzaba lo suficiente, se podrían aclarar todas las dudas y preocupaciones para que, en el momento de la votación, todo estuviera prácticamente resuelto.

PROPUESTA F: Pantallas y paneles divisorios en las terrazas de las azoteas

Que se permitan erigir pantallas y paneles divisorios en las terrazas de las azoteas, pero no pueden tener más de 60 cm de altura en la parte superior del muro, con el objetivo de no restringir la vista de los vecinos. Deben ser desmontables y, por tanto, retirarse cuando la vivienda no esté ocupada. Sólo pueden instalarse en los muros divisorios entre azoteas y NO en los muros exteriores.

John McNulty dijo que ha presentado esta propuesta simplemente porque varios propietarios se han dirigido a él para pedírselo.

Barbara Baskerville dijo que lo que le preocupa es que se puedan instalar todo tipo de pantallas, por lo que habría que especificar el tipo de panel que se puede colocar. Una celosía blanca que luego se disimule con los muros blancos.

John McNulty indicó que se incluirá en el acta una foto de la pantalla aprobada.



Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día y siendo mayor el número de votos a favor, SE ADOPTA POR MAYORÍA, con 36 votos en contra y 11 abstenciones.

Votos en contra:

Picasso 12	0,1408%	Elena 11	0,3250%
Miguel 15	0,3407%	Teodoro 36	0,4443%
Miguel 7	0,3662%	Isabel 19	0,3370%
Dali 39	0,3421%	Teodoro 12	0,3157%
Miguel 08	0,2893%	Eva 20	0,3414%
Silvia 20	0,3503%	Teodoro 2	0,3726%
Jorge 33	0,3735%	Eva 13	0,2554%
Jorge 4	0,1386%	Jorge 61	0,4428%
Miguel 10	0,4017%	Teodoro 10	0,1357%
Jorge 19/21/23	0,4665%	Jorge 63/65	0,7044%
Miguel 19	0,3618%	Silvia 3	0,3726%
Miguel 6	0,1487%	Silvia 28	0,3556%
Teodoro 11	0,3452%	Eva 3	0,1592%
Elena 05	0,3725%	Alberto 21	0,1072%
Teodoro 9	0,1387%	Elena 4	0,3920%
Jorge 20/24	0,3818%	Miguel 28	0,2257%

Abstenciones:

Eva 7/9	0,4910%
Elena 24	0,3681%
Alberto 17	0,1939%
Patricia 14/16	0,3810%
Patricia 18	0,1126%
Jorge 55	0,3625%
Alberto 4	0,3959%
Miguel 20/24	0,6913%

PROPUESTA G: Ventanas de espejo**Que se eliminen todas las ventanas de espejo en la Comunidad.**

John McNulty explicó que esta propuesta se basa en que se considera que las ventanas de espejo no están en sintonía con el aspecto de Villacana. Los estatutos no excluyen específicamente las ventanas de espejo, pero sí los cambios materiales en la apariencia de las fachadas exteriores y la propuesta es que las ventanas de espejo infringen esa cláusula.

Lisa Maxwell dijo que en su propiedad tiene unas puertas que dan a la piscina con ventanas de espejo y las tiene por privacidad y por seguridad. Ella explicó que la gente presiona sus caras contra sus ventanas constantemente. Explicó que su marido fue asaltado en el aparcamiento trasero, su hijo fue atracado a punta de pistola fuera de Villacana y le pone nerviosa pensar que la gente quiere observarla.

Mariola de Burgos dijo que en su opinión las casas que tienen vistas a las piscinas tienen muy poca intimidad. Se debe comprender que esta familia lo pasa mal.

James Southworth dijo que sólo aclarar este punto. Preguntó si la propuesta H abordaría la cuestión y se podría oponer a la propuesta G en favor de la propuesta H. Entonces estaríamos consiguiendo ambas cosas, es decir, la privacidad y la seguridad de Lisa Maxwell, pero sin cambiar fundamentalmente el aspecto externo de la comunidad.

Lisa Maxwell dijo que el principal problema de privacidad para ella es en la piscina cuando la gente está mirando a las ventanas y que sólo puede ser detenido por tener una lámina reflectante. En las casas de primera línea, la gente está lo suficientemente lejos en el sendero que se podría tener la lámina más oscura.

Lynn Williamson dijo que los anteriores propietarios de la propiedad de Lisa Maxwell no tenían la ventana de arriba con espejo y vivieron en esa casa durante mucho tiempo.

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día y siendo mayor el número de votos a favor SE ADOPTA POR MAYORÍA, con 34 votos en contra y 70 abstenciones.

Votos en contra:

Patricia 9/11	0,3452%	Teodoro 4	0,3726%
Jorge 6/8	0,2267%	Picasso 2	0,5245%
Jorge 10/12	0,3452%	Elena 33	0,3235%
Miguel 6	0,1487%	Picasso 36	0,0958%
Teodoro 11	0,2065%	Jorge 35	0,6341%
Jorge 14	0,2648%	Isabel 2	0,4404%
Teodoro 9	0,1387%	Jorge 5/7	0,2075%
Dali 13	0,3333%	Isabel 4	0,4404%
Elena 11	0,3250%	Miguel 18	0,3370%
Marta 3	0,3917%	Silvia 44	0,4028%
Patricia 31 / 35	0,4020%	Marta 7	0,3684%
Marta 13	0,4520%	Isabel 1	0,2894%
Miguel 11	0,3246%	Picasso 20	0,1939%
Patricia 1	0,2065%	Patricia 41	0,2631%
Alberto 36	0,3395%		

Abstenciones:

Picasso 12	0,1408%	Patricia 43	0,4398%
Guillermo 10	0,1533%	Alberto 1	0,4445%
Dali 5	0,3666%	Teodoro 34	0,3893%
Alberto 08	0,3725%	Picasso 34	0,1553%
Miguel 17	0,2203%	Teodoro 8	0,3600%
Eva 1/5	0,3097%	Patricia 45	0,5542%
Dali 25	0,3681%	Eva 24	0,3662%
Patricia 14/16/18	0,3810%	Patricia 2	0,2447%
Marta 15	0,3423%	Isabel 27	0,4513%
Jorge 30/32	0,2522%	Jorge 53	0,3465%
Jorge 28	0,2522%	Patricia 25	0,2667%
Elena 06	0,3686%	Elena 31	0,3649%
Teodoro 2	0,3726%	Alberto 30	0,3235%
Patricia 13	0,2648%	Patricia 20	0,0955%
Patricia 15	0,2005%	Eva 11	0,1668%
Picasso 50	0,2282%	Picasso 32	0,3004%
Miguel 16	0,3814%	Silvia 18	0,2216%
Dali 07	0,3666%	Picasso 28	0,1788%
Elena 2	0,3920%	Alberto 34	0,3395%
Eva 17	0,2428%	Alberto 32	0,3235%
Miguel 20/24	0,6913%	Miguel 22	0,3543%
Teodoro 20	0,2002%	Isabel 23	0,3543%
Alberto 10	0,3250%	Teodoro 18	0,2002%
Alberto 14	0,34045	Eva 12	0,3662%
Elena 29	0,3649%	Miguel 05	0,4464%
Elena 41	0,3649%	Silvia 36	0,4337%
Teodoro 07	0,1133%	Jorge 43	0,3482%
Silvia 14	0,4513%	Elena 14	0,3333%
Alberto 29/31/33	0,4644%	Silvia 34	0,3741%
Picasso 36	0,0958%	Jorge 49	0,3149%
Eva 21	0,2002%	Jorge 47	0,3149%
Eva 16	0,3246%		



PROPUESTA H: Láminas de privacidad en las ventanas y puertas que dan al sendero

Que se permita a los propietarios de las viviendas situadas en primera línea añadir láminas de privacidad al interior de las ventanas y puertas que dan al sendero.

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día y siendo mayor el número de votos a favor, SE ADOPTA POR MAYORÍA, con 8 votos en contra y 15 abstenciones.

Votos en contra:

Picasso 48	0,1324%
Jorge 33	0,3735%
Alberto 2	0,3959%
Jorge 20/24	0,3818%
Jorge 29	0,3326%
Jorge 63/65	0,7044%

Abstenciones:

Picasso 12	0,1408%
Miguel 15	0,3407%
Jorge 19/21/23	0,4665%
Patricia 14/16/18	0,3810%
Elena 06	0,3686%
Patricia 13	0,2648%
Elena 32	0,3363%
Patricia 12	0,2142%
Dali 07	0,3666%
Isabel 7	0,2893%
Teodoro 07	0,1133%

James Southworth dijo que posiblemente se estudiar esto para la próxima AGA. Las propuestas G y H estaban muy relacionadas. Resulta interesante, sobre todo en el caso de la propuesta G, el número de votos por adelantado en contra de las ventanas de espejo en comparación con el número de votos en la sala, después de haber escuchado los argumentos expuestos en persona, lo que ilustra una de las dificultades de un proceso en el que se buscan votos por poder y votos por adelantado sin que la gente haya tenido la oportunidad de escuchar los argumentos a favor y en contra. Es algo que el presidente y su grupo asesor deben tener en cuenta de cara a la próxima AGA, ya que debemos encontrar la manera de garantizar que todos los vecinos de Villacana que deseen participar en la AGA puedan hacerlo. No cree que hoy se haya conseguido del todo. Los propietarios que se encuentran en la sala están mejor informados sobre los temas, pero muchas personas, como ilustra la propuesta G, no se han beneficiado de ello y han votado por adelantado de buena fe. Aunque había un mecanismo para permitir a la gente cambiar su voto, no está seguro de su eficacia en este corto espacio de tiempo. Es sólo una observación para tener en cuenta en el futuro.

John McNulty explicó que se plantean dos cuestiones. El primero es que mucho antes de Zoom teníamos un sistema de voto por poder o por correo. Con la llegada de Zoom, los propietarios que están escuchando tienen la oportunidad de enviar un mensaje y cambiar sus votos como resultado. No obstante, se tendrá en cuenta la observación de James.

Eva Oliver dijo, en cuanto al Zoom y en la presencia en la junta, se debe fomentar la participación para permitir que se pueda cambiar el voto en función de lo que sea hablado en la sala. Hoy en día, con los avances tecnológicos, no se puede prohibir el voto por zoom. Se debe permitir a la gente que está fuera hablar y votar, sobre todo cuando hay tanta gente que vive en el extranjero. Hay muy pocas personas presentes con relación al número total de miembros de la comunidad. Se debe fomentar no solo la participación a distancia, sino que puedan cambiar su voto. Por otro lado, en ninguna comunidad de propietarios en los

que hay un Orden del Día con unas propuestas hechas por propietarios el presidente pueda hacer sus comentarios al pie de la propuesta para influir en ese voto. Eso es completamente ilegal. Si un propietario propone un punto del Orden del Día tiene que tener derecho a exponerlo, pero como presidente no puede dar por escrito una opinión subjetiva con relación a un punto en el Orden del Día que tiene que tratarse con total libertad. Es una práctica que no deberíamos permitir.

Pilar Mayor explicó que es una consecuencia del sistema de votación que tienen los propietarios que no atienden presencialmente a la junta. Para la Asamblea los propietarios pueden delegar su voto y la persona en la que han delegado su voto decide el sentido del voto en el que va a votar. Hay otro sistema, que es el que emplea esta comunidad, donde se explican los puntos y la persona delega el voto. Si esa persona delega el voto en el presidente, el presidente sí que puede indicar cual es la postura para que pueda esa persona delegar el voto en el presidente, pero puede votar a favor o en contra de la opinión del presidente. Igual que el propietario expone cuáles son sus motivos para proponer ese punto de la Orden del Día, el presidente en nombre de la comunidad, sí expone cual es la opinión o el sentir de la comunidad en ese aspecto. No está influenciando el voto.

Olga dijo que sí está condicionando el voto y no debería hacerlo en la notificación oficial.

Pilar Mayor confirmo lo que dijo Olga de que no se puede votar por Zoom, está prohibido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Pilar Mayor dijo que lo que no es obligatorio que en una reunión presencial participen los propietarios por Zoom. Se puede permitir, pero en este caso se está permitiendo con unas limitaciones que son técnicas.

Eva Oliver dijo que en una comunidad como Villacana en la cual hay muchos propietarios deben poder hablar y opinar. Hay maneras de dirigir una comunidad, hay otras maneras de dar más libertad para que haya una posibilidad de debate real, de cambio de voto y de derecho de información. Los propietarios deben venir a la reunión con una mente abierta, a escuchar y votar libremente.

Pilar Mayor, refiriéndose al Orden del Día Suplementario la propuesta de cualquier propietario bien acompañada de una explicación defendiendo su propuesta.

Olga señaló que la figura del presidente, queramos o no, condiciona siempre a los propietarios, especialmente a los que no pueden asistir a la reunión. Esa es una ventaja de la que dispone el presidente y de la que carecen los propietarios que presentan la propuesta o el resto de propietarios, y considera que no es una práctica habitual. Debe quedar constancia en el Acta de que no se repite esta actuación.

James Southworth preguntó si existe algún impedimento legal para que la votación se realice a través de zoom, si las personas no pueden asistir en persona. Una observación es si las personas que asisten a distancia participan adecuadamente en todo el proceso. Si se da la situación de que la gente recibe por adelantado una propuesta y luego recibe comentarios del presidente en relación con esa propuesta, entonces no tiene el beneficio realista de un debate en la sala, como ésta, para decidir su voto. James Southworth dijo que le preocupa que las opiniones del presidente tengan obviamente un peso significativo porque es la persona a la que se ha elegido para este cargo y las personas que están haciendo esto puramente por adelantado, revisando el contenido, revisando las notas, van a estar muy influenciadas por las opiniones del presidente. No hay nada malo en que el presidente tenga opiniones sobre las cuestiones, pero no es correcto sugerir que tengan el mismo peso que las de otros propietarios individuales, sino que tendrán más peso. Por lo tanto, es aún más importante que las personas que votan a distancia tengan la oportunidad de beneficiarse del debate y la discusión para que su voto esté plenamente informado de la misma manera que lo están los propietarios presentes en esta sala.

John McNulty dijo que, si los propietarios se fijan bien en sus comentarios sobre las propuestas, son bastante objetivos, no son subjetivos, no son opiniones. Si el presidente tiene información que cree que los propietarios deberían tener, tiene la obligación de decirlo. Mal si lo hace, mal si no lo hace.

James Southworth señaló que no estaba cuestionando el contenido de lo que dijo el presidente, sino que estaba haciendo una observación sobre el peso que tienen sus comentarios frente a los de otros propietarios normales y eso se debe al cargo que ocupa el presidente.

Pilar Mayor dijo que ahora mismo la Ley de Propiedad Horizontal no permite que la votación se realice por Zoom, no sabemos en un futuro, pero, a día de hoy no está permitido. Lo que sí prevé la ley es que, para los acuerdos que requieran una mayoría cualificada, los propietarios que no asistan a la junta y tengan dudas acerca de su voto puedan oír antes el debate, esto se conoce como el voto del ausente, pueden votar con posterioridad al haber participado la reunión por zoom o después de haber recibido el Acta, incluso pueden manifestar su sentido del voto. Por tanto el voto del que no está presente está protegido por la ley en los acuerdos que requieran una mayoría cualificada para su adopción.

Bill Heximer dijo que sólo quería señalar que los comentarios del presidente sobre estos temas le habían parecido muy útiles para comprender de lo que se trata. Le parecieron útiles y no influenciables en modo alguno.

PROPUESTA I: Una tercera puerta de acceso a la senda litoral al lado del chiringuito Baraka

Que se instale una puerta de acceso a la senda litoral donde actualmente está la puerta blanca junto a al chiringuito Baraka.

Silvia Kessels explicó que la razón por la que se propuso este acceso en el lado izquierdo, junto a Baraka, fue que en el pasado toda la parte delantera de la zona de césped principal solía estar abierta a la playa. Ahora, teniendo en cuenta que hay 330 propiedades en Villacana más las de Villacana Norte, cada propiedad tendrá 3 o 4 personas alojadas en ella y, por lo tanto, alrededor de 1000 personas utilizarán diariamente la puerta situada al final de la calle Guillermo para acceder a la playa. Considera que es necesario otro acceso a la playa ya que el que hay al final de la calle Dalí apenas se utilizará por estar en el otro extremo de la Comunidad. Señala que su propiedad está justo al lado de la puerta y que será muy ruidoso con tanta gente utilizando la puerta de Guillermo. Por lo tanto, su idea era dividir la cantidad de personas que utilizan la puerta Guillermo poniendo una donde está la puerta blanca en este momento. Sin embargo, le gustaría cambiar su propuesta después de ver cómo los camareros de Baraka van y vienen entre Aztec y Baraka. La propuesta sería construir una puerta, similar a la que hay al final de Guillermo, donde está actualmente la puerta blanca, pero no hacerlo todavía, de momento la puerta blanca se mantendrá cerrada hasta que se vayan los arrendatarios de Aztec.

Iago Milet dijo que el acceso de la Calle Guillermo se desplazó un poco hacia Este para alejarlo de las edificaciones de las viviendas ya que la puerta puede tener sus normales molestias de abrir y cerrar y de acumulación de gente. El problema es que prácticamente el cien por cien del tráfico de los residentes de Villacana que van a la playa se van a concentrar en este punto, perjudicando a los propietarios con viviendas cerca de dicho acceso. Una salida alternativa podría ser interesante. Deberíamos seguir pensando en un acceso en la piscina Jorge que sería con cuatro o cinco peldaños hacia el sendero y así el tráfico no se concentraría en un solo punto ya que la de Calle Dalí se utilizara relativamente poco.

Conchi Ruiz señala que se debería volver a instalar la puerta que estaba en la piscina Jorge.

Silvia Kessels retiró su propuesta relativa a la tercera puerta de acceso junto al Baraka Beach Bar, ya que la puerta ya está ahí y sólo hay que reformarla para que tenga un aspecto similar a la que hay al final de la calle Guillermo. A una pregunta de Carol Holmes Silvia Kessels aceptó que esta puerta puede permanecer sellada hasta que los arrendatarios del Restaurante Aztec se marchen.

Tras un largo debate sobre la puerta de acceso en la piscina Jorge, algunos propietarios opinaron que ahora se debería instalar una puerta en este lugar, ya que pensaban que no se había pedido a los propietarios que votaran sobre la retirada de la puerta de acceso original en la piscina Jorge. El presidente corrigió esto recordando a todos que la valla aprobada en la AGA del año pasado sólo tenía dos puertas, una en Guillermo y otra en Dalí. No incluía una puerta en este lugar (o en la esquina de Baraka). Dijo que estaría dispuesto a consultar con los propietarios sobre la instalación de una verja en este lugar. Ha pedido



a Iago Milet que elabore un proyecto, con los costes correspondientes, y lo enviará todo a los propietarios para que lo aprueben. Además, habrá que obtener el permiso del Ayuntamiento.

Neil Norman señaló que cree que este asunto es más amplio que una sola puerta. Estamos entrando en un nuevo mundo, tenemos un nuevo sendero que está introduciendo nuevo tráfico. También hay problemas con el camping de caravanas. Lo que significa es que hemos disfrutado de una comunidad bastante abierta, en términos de derechos de acceso. Cree que sería prudente, si se amplía algún estudio, examinar los movimientos generales de entrada y salida de la comunidad, tanto desde el sendero como desde el aparcamiento. Se ha dicho que hay mil personas, pero en este nuevo mundo aún no hemos tenido un verano, pueden ser mil, dos mil o doscientas personas, aún no lo sabemos. Cree que sería prudente evitar un código numérico porque es demasiado fácil para cualquiera averiguar cuál es. Rogaría que en cualquier estudio se tuviese en cuenta todos los puntos de acceso y se presentase una propuesta viable. Tenemos que entender cuál es el flujo de personas, tanto por seguridad como por facilidad de acceso a la comunidad desde ambos lados. Un cambio fundamental es que es la primera vez que se perimetran las playas, lo que supone una gran diferencia porque la gente solía entrar y salir libremente de la playa y esto introduce un cambio fundamental.

PROPUESTA J: Tumbonas en el césped de la piscina principal

Que Casitas Villacana SL alquile tumbonas a los residentes de Villacana en la zona de césped junto a la piscina principal.

Francisco Valadez dijo que retiraba la propuesta debido que de momento hay un proceso judicial abierto y no quiere conflicto hasta que no se llegue a la ejecución de la sentencia y sea firme.

PROPUESTA K: Contratación de un paisajista

Que se contrate a un paisajista para que asesore en la selección de las plantas adaptadas al medio marino, tanto para el nuevo vallado del sendero peatonal como para los jardines de la piscina principal.

Iago Milet explicó detalladamente su propuesta de diseño paisajístico en terrenos de la comunidad a lo largo de la senda litoral. El presidente le pidió a Iago que tuviera la amabilidad de redactar unas instrucciones para el paisajista en las que se establecieran unos objetivos claros y que luego se enviarán a los propietarios para que opinen al respecto.

Barbara Baskerville señaló que las plantas que hay al lado de Baraka, en la playa, nos protegen del viento y de la arena, actúan como una barrera. La Sra. Baskerville también preguntó si la Comunidad es responsable del mantenimiento de las plantas que están fuera de Villacana. También dijo que le gustaría que se replantaran algunas palmeras, ya que son un símbolo de Villacana.

John McNulty explicó que todo lo que está fuera de nuestros límites es claramente terreno de Costas, sin embargo, seguiríamos manteniendo las plantas que Barbara mencionó y que actúan como barrera.

A una sugerencia sobre la construcción de un muro blanco detrás de Baraka, el presidente respondió que el vallado propuesto a lo largo del muro ya está en marcha y pronto se instalará. Sin embargo, el tapar la visibilidad de Baraka puede solucionarse con un paisajismo adecuado. Si se planta un paisaje suficientemente denso en esa zona, resultará más atractivo que un muro blanco y se conseguirá el mismo objetivo.

James Southworth preguntó si existe la posibilidad de negociar algún tipo de concesión con Costas para permitir que Villacana tenga alguna responsabilidad y cierto grado de control sobre los terrenos fuera de Villacana.

John McNulty explicó que Costas es bastante estricta en cuanto al uso de sus terrenos, no aprueba explícitamente este tipo de cosas, pero podemos hablar con ellos al respecto, sobre todo porque más adelante a lo largo del sendero litoral han permitido algunas zonas ajardinadas en el exterior. Dijo que las

instrucciones para el paisajista deberían definir las propuestas de paisajismo para el terreno de dominio público en el borde exterior de la senda litoral, de manera que nos ayuden a presentar argumentos más sólidos a Costas para que lo permita.

William Morris dijo que el parterre de flores que ahora se encuentra en terrenos costeros, nos da la apariencia visual y un grado de protección. También se refirió a las tormentas que tuvieron lugar hace muchos años y que acabaron con escombros cayendo en la piscina principal. Los propietarios deben recordar que esto puede volver a suceder y por lo tanto debemos considerar cuidadosamente un tipo de barrera ajardinada en el exterior.

Con respecto al vallado, Iago Milet explicó que se está tratando de instalar el vallado lo más tangente al muro para evitar que sea escalable por un lado y por el otro lado evitar que la gente se siente. Se ha tomado una medida especial para la sujeción de este vallado. En cuanto a las plantas en el exterior, lo que Villacana tiene que intentar plantearse son una serie de dunas con algo de relieve y plantar una vegetación y así nos daría protección frente a la arena y también frente a la ocupación de Baraka o de cualquier negocio de playa

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día y siendo mayor el número de votos a favor, SE ADOPTA POR MAYORÍA, con 36 votos en contra y 8 abstenciones.

Votos en contra:

Picasso 12	0,1408%	Teodoro 2	0,3726%
Miguel 15	0,3407%	Eva 13	0,2554%
Silvia 30	0,3686%	Dali 29	0,3212%
Miguel 7	0,3666%	Alberto 24	0,3882%
Patricia 4	0,2436%	Alberto 28	0,3649%
Dali 39	0,3421%	Silvia 3	0,3726%
Miguel 08	0,2893%	Patricia 1	0,2065%
Silvia 11	0,3158%	Dali 07	0,3666%
Jorge 19/21/23	0,4665%	Eva 3	0,1592%
Silvia 38	0,3898%	Guillermo 04	0,2065%
Miguel 6	0,1487%	Jorge 9/11	0,3811%
Teodoro 9	0,1387%	Teodoro 6	0,3600%
Dali 13	0,3333%	Elena 33	0,3235%
Jorge 29	0,3326%	Picasso 02	0,5245%
Silvia 16	0,3423%	Picasso 24/26	0,2144%
Isabel 31	0,2179%	Miguel 4	0,1487%

Abstenciones:

Eva 7/9	0,4910%
Dali 5	0,3666%
Alberto 23/27	0,3011%
Alberto 17	0,1939%
Picasso 50	0,2282%
Teodoro 07	0,1133%

PROPUESTA L: Procedimientos legales contra el Ayuntamiento de Estepona

Que todos los propietarios de la Comunidad participen en el coste global de la Demanda interpuesta por una serie de propietarios contra la actuación por la vía de hecho del Ayuntamiento de Estepona, invadiendo sin el consentimiento unánime de toda la Comunidad, terrenos comunes de Villacana y solicitud para sufragar el coste de esta acción judicial por el resto de propietarios y, en su caso, adherirse a la misma.

Eva Oliver explicó lo siguiente:

Silvia Kessels y mi madre Isabel López de Carrizosa hemos puesto una demanda contra el Ayuntamiento de Estepona. Lo que estamos solicitando por medio de esta propuesta es el soporte económico de la comunidad porque creo que es una obligación de la comunidad.

Esta demanda sólo se refiere a la franja de terreno que está ocupando el paseo peatonal detrás del chiringuito, ocupando casi cien metros cuadrados de un terreno que es propiedad privada de la comunidad. El Ayuntamiento no ha expropiado estos terrenos porque ha preferido correr, ha preferido ejecutar el paseo peatonal y ha preferido apropiarse de estos terrenos sin dar nada a cambio. Esta actuación es completamente ilegal en España, entonces es una demanda que se va a ganar obligatoriamente. Lo que se está pidiendo con esta demanda es que se restituya el terreno a su estado original, que se levante ese trozo del paseo para devolverle a la Comunidad el terreno que es propiedad privada. Entonces el paseo pasaría por delante de chiringuito porque no puedo ocupar un terreno de propiedad privada.

El presidente de la Comunidad, en su contestación este punto, dijo que el procedimiento judicial puede acabar obligando al Ayuntamiento a expropiar y, que en este caso es mejor que negociamos esa expropiación. Aquí es donde está el error, este procedimiento judicial, esa sentencia que va a aparecer tarde o temprano nunca puede obligar al Ayuntamiento a expropiar. La expropiación es un acto que el Ayuntamiento decide unilateralmente. El objeto de esa demanda que hemos interpuesto nosotros es que se restituya la situación original porque no tiene derecho el Ayuntamiento de ocupar unos terrenos de propiedad privada. Es verdad que como consecuencia de esa demanda el Ayuntamiento puede decir, cuando pierda el pleito, que va a iniciar una expropiación. En ese caso habrá que discutir si esa expropiación va a tener éxito. No siempre se puede expropiar, hay que cumplir unos requisitos, tiene que haber una justificación, tiene que haber un interés de toda la comunidad. Aquí no se está hablando de que se expropie para hacer un paseo peatonal porque pueden ejecutar el paseo peatonal por delante del chiringuito, ocupando terrenos de dominio público, de la misma forma que han hecho con el resto del paseo peatonal.

El Ayuntamiento de Estepona ha pedido autorización a Costas para ocupar suelo público por lo que nosotros pedimos que continúe este paseo por delante del chiringuito también ocupando suelo público en vez de expropiar terreno de propiedad privada. En ese teórico, hipotético, pero no seguro procedimiento expropiatorio que podría iniciar el Ayuntamiento cuando pierda el pleito antes de deshacer ese paseo, la comunidad de propietarios podría decir que aquí no hay un interés general que justifique la expropiación del suelo privado. Hay un interés del chiringuito Baraka que el paseo pase por detrás lo que es opuesto al interés de Villacana, la de mantener su propiedad. Lo que está haciendo el Ayuntamiento es en una balanza está poniendo el interés de la comunidad y el interés de chiringuito y le ha dado prioridad al interés del chiringuito de que el paseo pase por detrás. Está poniendo por delante el derecho de un concesionario porque Baraka va a estar el allí lo que dure su concesión, cinco años. Va a sacrificar nuestro derecho de propiedad, que es para siempre. Estamos renunciando a una propiedad que hemos tenido desde los orígenes de Villacana y no vamos a recuperar ese terreno y vamos a tener un paseo que hace un quiebro, cuatro metros de anchura, en vez de que continúe recto. En cuanto al coste del abogado, que son solo 12.000€ es decir 36€ por propiedad y lo cual hemos pagado nosotras, el presidente en la propuesta dice que al final va a ser más dinero de lo que nos van a ofrecer en una expropiación. Yo digo que no tiene que haber una expropiación, el Ayuntamiento tiene que decidir llevar a cabo el procedimiento y aún no lo ha hecho. Ha preferido ocupar el terreno. Si decide expropiar podremos oponernos diciendo que no hay un



interés general y defender nuestros derechos. Si al final acaba expropiándolo el valor de esos ochenta o cien metros cuadrados es muy superior a doce mil euros. Tenemos una valoración que dice que son 40.000€. Antes de llegar a ese punto vamos a conseguir que quiten el paseo de nuestra propiedad y, si pierden el pleito e inician una expropiación debemos oponernos a la expropiación y si llega el momento debemos buscar un justiprecio.

Un presidente, por ley, tiene que defender los elementos comunes, no puede permitir que se invada esta propiedad sin una expropiación. Yo le he exigido que interpusiera esta demanda y, ante su omisión, su inactividad, la hemos puesto nosotros haciendo su trabajo. Hay muchos tramos del paseo litoral en Estepona que están interrumpidos porque hay dificultades. Son las elecciones en mayo, el alcalde quería tener el paseo inaugurado antes de las elecciones, por eso no lo ha expropiado y probablemente no lo haga porque es un procedimiento largo, complejo y costoso. Estamos tirando la toalla y no defendiendo lo nuestro.

El argumento de que 12.000€ es más dinero que lo que estamos perdiendo es completamente absurdo porque no estamos ahora negociando el precio de una expropiación estamos diciendo que ese terreno es nuestro y que lo han ocupado sin hacer absolutamente nada, les hemos abierto la puerta de nuestra casa. Es una crítica bastante feroz que tengo yo contra la actuación del presidente. En ninguna comunidad se permite que se ocupen unos terrenos privados y no se mueve un dedo estando en un país con un estado de derecho, unos tribunales y una justicia a nuestro alcance. Yo lo único que digo es que el procedimiento está en curso. Respecto a la información que yo suministre a la Junta hay un cambio porque en esa información se dice que se ha pedido una medida cautelar, una medida provisional, que es la de parar las obras hemos llegado tarde porque las obras acabaron antes de que pudiéramos presentar el procedimiento al estar intentando convencer a la comunidad. Hemos modificado la solicitud de las medidas cautelares y hemos pedido de que en vez de que se paralicen unas obras que se han acabado hemos pedido que se cierre el trocito del paseo que va por detrás de chiringuito para que no se pueda usar.

Mientras que se llega a la sentencia que puede tardar un año hemos pedido esa medida cautelar modificada, de que se corte el paso en ese trozo. Los jueces no quieren anticipar el resultado de un pleito con una medida cautelar, pero creemos que tenemos razones y que es posible que nos den en esa medida cautelar y cierren el paseo hasta que haya una sentencia. Lo que queremos que se vote es dado que hemos sufragado esta acción judicial entre Silvia Kessels y nosotros y algunos propietarios, nuestros recursos limitados y creemos que es justo que la comunidad tenga la obligación de defender sus elementos comunes ante una invasión. Nos gustaría que la comunidad se opusiera lógicamente a una expropiación que no tiene sentido porque lo único que hace es dar prioridad a los derechos del chiringuito y le estamos facilitando la vida a ese chiringuito que comete tantas ilegalidades. El Ayuntamiento ha reconocido que no tiene derecho ocupar nuestro terreno, lo ha reconocido por escrito y eso está en nuestro procedimiento judicial; por eso digo que es un pleito ganado porque el Ayuntamiento ha reconocido que sin expropiar ha ocupado los terrenos sin tener derecho a ello.

Les pido por favor que votemos a favor de que la comunidad pague esos doce mil euros que hemos adelantado nosotros porque la acción continuará.

Neil Norman señaló que había mucha información que asimilar, además de la que se había incluido en la propia moción. Cree que no es correcto sugerir que el éxito está garantizado. En su experiencia con la ley, no es un proceso sencillo y puedes seguir adelante con fuertes convicciones y creer que tienes razón, pero aun así tienes que navegar por el proceso legal, de lo contrario no existiría. Se han planteado algunos costes y no cree que sea del todo sincero establecer un tope a los costes; ni a los costes de inversión para la acción ni tampoco a los costes en los que se incurrirá si se perdiera la demanda. Todo el mundo tiene que ser consciente de que, si se comprometen a llevar a cabo esta acción, la comunidad se vería comprometida, lo que resulta un tanto irónico dadas las presiones sobre el presupuesto de las que ya se han discutido.

Eva Oliver dijo que son 12.000 Euros y no hay un gasto adicional. Ellos han anticipado 6.000€ y falta por pagar 6.000€ que pagaran si la comunidad no lo sufraga y, si la comunidad acepta pagar esta demanda,



tendrá que reembolsarles los 6.000€ que ya han pagado y pagar otros 6.000€ en unos meses, un total de 12.000€. 36€ por propiedad. En cuanto a que puede suponer un perjuicio con la Demarcación de Costas, en España tenemos administración estatal, administración autonómica y administración local. No tiene nada que ver la Demarcación de Costas con el Ayuntamiento de Estepona. Eva Oliver dijo que el jefe de servicio de la dirección de la demarcación de costas en España, Angel Castañeira le dijo personalmente que Costas no tiene la intención de recuperar el dominio público, es el Ayuntamiento el que quiera hacer un paseo peatonal, Costas es independiente del Ayuntamiento, no se mete en absoluto con las disputas de un Ayuntamiento que ocupa terrenos de propiedad privada. Esta demanda de ninguna manera puede perjudicar la relación de la Comunidad con la Demarcación de Costas.

Neil Norman dijo que le preocupan los costes, le preocupa estar comprometido con cualquier gasto para la comunidad. Neil Norman mencionó otro punto, y es que los procedimientos legales también consumen tiempo y emociones. Dijo que para él personalmente, después de haber estado en Villacana durante cuarenta y tantos años con sus padres, Villacana siempre ha sido un lugar de tranquilidad, paz, belleza, amistad, etcétera. Cree que en aras de lo que es una pequeña consideración, aunque entiende el principio, continuar con esto durante un largo período de tiempo prolongará la polarización de la cuestión en lugar de tal vez permitir que todos avancen.

En cuanto al comentario de Neil Norman sobre la posibilidad de ganar o no la demanda, Eva Oliver dijo que nadie puede garantizar nada, solo hay una garantía que todos nos vamos a morir. Todos los clientes son muy proclives a preguntar qué porcentaje hay de éxito y para un abogado es muy difícil contestar porque los jueces se equivocan, son seres humanos. Pero en este procedimiento, solo se discute una cosa, si el Ayuntamiento tiene derecho de ocupar un terreno de propiedad privada. El Ayuntamiento ha reconocido que es privado, ha reconocido que no tiene derecho de ocuparlo porque ha reconocido que el escrito que firmó el antiguo presidente autorizándoles ocupar ese terreno que no es suficiente, no hay expropiación. Si las leyes que Eva conoce y estudio en la universidad funcionan, el procedimiento se ganará y si me preguntan como abogado con qué porcentaje de éxito Eva Oliver diría 99%. Es un procedimiento sencillo, tenemos la razón y si la justicia existe tenemos toda la razón y nada más

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día, con el siguiente resultado: 69 votos a favor, 110 votos en contra y 18 abstenciones.

Votos a favor:

Eva 7/9	0,4910%	Alberto 4	0,3959%
Miguel 15	0,3407%	Eva 3	0,1592%
Jorge 67	0,5099%	Guillermo 04	0,2065%
Silvia 30	0,3686%	Elena 2	0,3920%
Miguel 17	0,2203%	Marta 11	0,3125%
Dali 39	0,3421%	Elena 41	0,3649%
Miguel 08	0,2893%	Alberto 13	0,1500%
Jorge 33	0,3735%	Patricia 20	0,0955%
Miguel 10	0,4017%	Eva 11	0,1668%
Silvia 38	0,3898%	Silvia 4	0,3917%
Alberto 2	0,3959%	Elena 31	0,3649%
Jorge 20/24	0,3818%	Eva 24	0,3662%
Marta 19	0,3481%	Alberto 22	0,3882%
Silvia 16	0,3423%	Picasso 38	0,1324%
Isabel 25	0,3603%	Silvia 7	0,3612%
Dali 29	0,3212%	Alberto 7	0,2241%
Jorge 61	0,4428%	Guillermo 6	0,1386%
Teodoro 10	0,1357%	Patricia 6/8	0,2253%
Eva 4	0,4390%	Patricia 27	0,1897%
Jorge 63/65	0,7044%	Picasso 42	0,1152%
Marta 13	0,4520%	Isabel 4	0,4404%
Alberto 11	0,0926%	Patricia 43	0,4398%
Silvia 28	0,3556%	Miguel 18	0,3370%

Alberto 1	0,4445%
Picasso 34	0,1553%
Jorge 3	0,1592%
Jorge 1	0,2122%
Jorge 2	0,2065%
Jorge 17	0,1123%
Silvia 14	0,4513%
Teodoro 4	0,3726%
Isabel 2	0,4404%

Picasso 36	0,0958%
Dali 21	0,3912%
Marta 5	0,3684%
Jorge 41	0,3826%
Jorge 5/7	0,2075%
Patricia 39	0,4111%
Dali 27	0,3681%
Eva 16	0,3246%
Eva 21	0,2002%

Votos en contra:

Patricia 9/11	0,3452%
Jorge 8 / 10	0,2267%
Picasso 12	0,1408%
Silvia 08	0,3684%
Alberto 43/45/47	0,4644%
Elena 20	0,3912%
Picasso 48	0,1324%
Miguel 7	0,3662%
Miguel 13	0,4246%
Jorge 10/12	0,3452%
Jorge 16	0,2005%
Patricia 41	0,2436%
Jorge 27	0,3735%
Alberto 08	0,3725%
Eva 1/5	0,3097%
Elena 24	0,3681%
Silvia 11	0,3158%
Silvia 20	0,3503%
Jorge 4	0,1386%
Jorge 19/21/23	0,4665%
Isabel 9	0,4024%
Miguel 19	0,3618%
Alberto 23/27	0,3011%
Miguel 6	0,1487%
Elena 22	0,3681%
Teodoro 11	0,2065%
Dali 25	0,3681%
Alberto 26	0,3649%
Elena 05	0,3725%
Alberto 17	0,1939%
Teodoro 9	0,1387%
Dali 13	0,3333%
Isabel 19	0,3370%
Jorge 29	0,3326%
Teodoro 3	0,1387%
Jorge 55	0,3625%
Marta 15	0,3423%
Eva 18	0,3414%
Teodoro 12	0,3157%
Patricia 31 / 35	0,4020%
Jorge 28,30,32	0,4419%
Isabel 31	0,2179%
Miguel 26	0,3603%
Eva 20	0,3414%

Elena 6	0,3686%
Jorge 36	0,2648%
Teodoro 2	0,3726%
Jorge 25	0,5092%
Eva 14	0,3246%
Patricia 13	0,2648%
Jorge 34	0,2005%
Eva 13	0,2554%
Elena 16	0,3333%
Dali 17	0,5086%
Elena 1	0,3966%
Alberto 24/28	0,7531%
Elena 32	0,3363%
Elena 15	0,3404%
Silvia 3	0,3726%
Patricia 12	0,2142%
Miguel 11	0,3246%
Patricia 1	0,2065%
Picasso 50	0,2282%
Silvia 12	0,3256%
Silvia 32	0,3672%
Miguel 16	0,3814%
Dali 07	0,3666%
Alberto 21	0,1072%
Elena 4	0,3920%
Alberto 36	0,3395%
Eva 17	0,2428%
Miguel 20/24	0,6913%
Elena 18	0,3912%
Isabel 11	0,4024%
Jorge 9/11	0,3811%
Teodoro 20	0,2002%
Alberto 10	0,3250%
Alberto 14	0,3404%
Elena 29	0,3649%
Teodoro 6	0,3600%
Miguel 28	0,2257%
Isabel 7	0,2893%
Alberto 38	0,3605%
Picasso 32	0,3004%
Isabel 27	0,4513%
Jorge 53	0,3465%
Miguel 14	0,3814%
Patricia 2	0,2447%

Teodoro 34	0,3893%	Alberto 29/31/33	0,4644%
Teodoro 30/32	0,7622%	Alberto 15	0,2897%

Abstenciones:

Guillermo 10	0,1533%	Teodoro 36	0,4443%
Teodoro 24	0,5223%	Patricia 14/16/18	0,4936%
Picasso 16	0,1667%	Alberto 25	0,1788%
Dali 5	0,3666%	Patricia 15	0,2005%
Dali 03	0,3900%	Isabel 15	0,3814%
Jorge 14	0,2648%	Elena 17	0,3396%
Elena 11	0,3250%	Teodoro 07	0,1133%
Marta 3	0,3917%	Picasso 30	0,1939%

No se alcanza mayoría por lo que NO RESULTA APROBADO el acuerdo propuesto en el punto 15 (Propuesta L) del orden del día.

Silvia Kessels señaló que es interesante ver que muchas personas votaron por delegación de voto y esa es la razón por la cual no se deberían de hacer comentarios al pie de las propuestas y pidió que quede constancia de esto en el Acta.

Propuesta M: Retirada parcial del vallado de cristal alrededor de la piscina principal y habilitar la zona de césped principal como zona restringida

Iago Milet explicó que las condiciones de vallado de la piscina principal han cambiado con la incorporación de la senda litoral, tenemos más acotada la zona verde. Por lo que consideramos que dicha zona estuviera vallada con cuatro accesos. El vallado de vidrio que existe ahora alrededor de la piscina no les parece la mejor solución a nivel estético ni a nivel práctico. Tomando en cuenta las inquietudes de algunos propietarios que temen, como es normal por la seguridad de los niños pequeños, se podría resolver de otra manera, distinta a la que se propuso originalmente, que es eliminar el tramo de vallado de vidrio que rodea la piscina por su parte sur y se podría aprovechar que hay un pequeño murete de unos 40cm con un desnivel entre la zona del césped y la zona alrededor de la piscina sobre el cual podría instalarse un pequeño vallado metálico adornado con setos bajos para crear una barrera. Esto nos permitiría eliminar el vallado de cristal tan poco práctico porque está muy cerca de la piscina y no nos deja circular bien alrededor de la misma. A nivel paisajístico este nuevo vallado se integraría mucho mejor con esa vegetación y sería mucho más atractivo. Es una cuestión que habría que plantearse para esta piscina porque es la única piscina que podemos hacer este tipo de mejora.

Neil Norman preguntó por qué se estaba presentando esta propuesta.

Iago Milet contestó que es un cambio que va a nivel funcional y estético. En su opinión sería positivo hacer esa mejora. El plano que se envió con la convocatoria, después de escuchar las inquietudes de propietarios, propone el vallado en el murete lo que conseguiremos un aspecto más estético y práctico de la piscina actual y en la terraza al lado de la piscina puede circular mucho mejor la gente como antiguamente. Ahora parece que la piscina es como una pequeña cárcel de cristal.

Bill Morris dijo que la valla de cristal alrededor de la piscina principal y la valla de cristal alrededor de todas las piscinas se instalaron sólo por una razón, para evitar que los niños pequeños se metieran en la piscina cuando sus padres no estaban supervisándolos. El problema que tenemos es que la gente viene a Villacana comprensiblemente para relajarse, por desgracia, cuando uno se relaja y deja a los niños pequeños hacer sus propias cosas, puede haber accidentes. Hace un tiempo estuvo a punto de ocurrir un accidente en la piscina principal, donde una madre se descuidó y su hijo se hundió en la piscina, si no hubiera sido por la atención de nuestro encargado de la piscina, que se tiró al agua y sacó al niño, la Comunidad habría tenido un grave problema. Bill Morris señaló que no le gusta la valla, no es atractiva ni estética, sobre todo alrededor de la piscina principal, pero no ve otra alternativa. El asunto se estudió a fondo en su momento, hablando con abogados, expertos, las aseguradoras de la comunidad, la solución ideal era poner algún



tipo de valla alrededor de las piscinas a través de la cual se pudiera ver y esa era la mejor opción. Funciona con bastante eficacia y no ve ninguna razón por la que queramos quitarla.

Paul Kimberley, dijo que trabajaba en el ámbito de la salud, la seguridad y la protección. Normalmente, cuando se ha colocado alguna protección en un momento dado y luego se retira, habría que realizar una evaluación de riesgos. Cuando se coloca algo y luego se retira, puede producirse un incidente y la Responsabilidad Civil sería considerable.

Sue Larking dijo que en verano pasa mucho tiempo junto a la piscina principal con sus nietos y que no le gustaría estar allí sin esa protección. Sinceramente, cree que sería una absoluta locura retirar esa valla. Dice que a ella tampoco le gusta, pero no quiere decir que no deba estar ahí.

Eva Oliver dijo que ningún momento se habla de quitar el vallado, el vallado es obligatorio, sino de retrasarlo hasta el murete, para ampliar la zona alrededor de la piscina y tener algo más de libertad en los movimientos al tirarse a la piscina. Hablamos de funcionalidad y estética y seguiríamos cumpliendo con la ley.

Mariola de Burgos dijo que cree que es una propuesta absurda. El vallado está allí como protección no solamente para los niños sino también para los adultos. Donde sí se debe tener puertas es en las escaleras que bajan de los restaurantes para que personas no tengan acceso a nuestra piscina.

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día y NO RESULTA APROBADO al votar la mayoría en contra con 15 votos a favor y 17 abstenciones.

Votos a favor:

Guillermo 10	0,1533%	Patricia 12	0,2142%
Alberto 08	0,3725%	Alberto 11	0,0926%
Miguel 17	0,2203%	Alberto 21	0,1072%
Elena 24	0,3681%	Jorge 3	0,1592%
Miguel 10	0,4017%	Jorge 1	0,2122%
Dali 25	0,3681%	Jorge 2	0,2065%
Teodoro 9	0,1387%	Jorge 17	0,1123%
Marta 19	0,3481%		

Abstenciones:

Picasso 12	0,1408%	Elena 2	0,3920%
Picasso 16	0,1667%	Teodoro 20	0,2002%
Miguel 15	0,3407%	Alberto 10	0,3250%
Dali 5	0,3666%	Alberto 14	0,3404%
Alberto 17	0,1939%	Elena 29	0,3649%
Marta 3	0,3917%	Teodoro 07	0,1133%
Elena 06	0,3686%	Jorge 5/7	0,2075%
Patricia 15	0,2005%	Picasso 36	0,0958%



Propuesta N: Vallado a lo largo de calle Picasso y puertas de acceso en la calle Picasso y la calle Juan Gris

Que por razones de seguridad se proceda al cerramiento de la comunidad con la instalación de vallas a lo largo de la calle Picasso, tres puertas a lo largo de la calle Picasso y otras tres puertas en la calle Juan Gris

Mariola de Burgos explicó que el año pasado se votó por mayoría el instalar un vallado en calle Picasso para tener una absoluta protección y seguridad para todos los propietarios que viven en Villacana. Se retraso la ejecución de este vallado porque nos encontramos con un problema de que la mitad de la calle de Juan Gris ha invadido parte de un acceso público por lo que no se podía ejecutar el vallado que se había planteado en la reunión del año pasado. Mariola de Burgos dijo que había tenido varias reuniones en el Ayuntamiento de Estepona y ellos han puesto mucho de su parte para encontrar una solución para que la urbanización esté protegida, la cual sería poner tres cancelas en la calle Juan Gris por lo que la urbanización estaría totalmente cerrada. Evitaría intrusos que acceden a nuestras piscinas y a nuestras instalaciones o pasean a sus perros. También somos conscientes que Villacana está ubicada en un punto negro de la costa, donde habitualmente tenemos desembarcos, eso implica la presencia de policía y, en algunos casos tiroteos. Últimamente ha habido un robo de mobiliario de jardín en la parte de la piscina Jorge, en el centro de la urbanización ha habido un hurto hace algunos días, etcétera. Con el vallado tendríamos la urbanización acotada como es normal en todas las urbanizaciones.

Antonio Carrillo, propietario de la vivienda situada en Picasso 34, señaló en primer lugar que ya en agosto de 2022, manifestó al presidente por correo personal su disconformidad por cómo se había llevado el tema del vallado en calle Picasso hasta llegar a su aprobación en la asamblea del pasado año.

En su opinión, el vallado de la calle Picasso, que cambia radicalmente la imagen de la Urbanización, es actualmente innecesario por razones puramente objetivas, y en ese proceso que llevó finalmente a su aprobación por una minoría de propietarios (97 de las 361 casitas con derecho a voto), parece ser que se han utilizado en algunos casos argumentos sin la debida fundamentación objetiva. Entre esos argumentos, que según Antonio Carrillo conviene recordar para intentar evitar los mismos errores a la hora de la nueva votación, están los que a continuación se citan.

Principalmente, se expresa el temor a que aumenten los robos en la Comunidad y a que un mayor número de personas utilicen las instalaciones. Hasta este momento, ese temor no tiene fundamentación objetiva, porque en Villacana suelen ocurrir pocos incidentes, según los datos que facilita la propia Administración y la falta de denuncias a la policía: el año pasado, según la Administración, los incidentes habían “sido pocos”, en comparación con otras urbanizaciones. Y este año sólo ha habido tres incidentes: un robo a inquilinos por un señor que se hizo pasar por trabajador, al que abrieron la puerta de la casa y que después robó por dos veces en la urbanización de Benamara; la substracción de varios objetos de un jardín; y el mando de un coche olvidado en el interior del vehículo. Esta ausencia de graves incidentes llevó a hablar en ocasiones, desde el primer momento hasta la aprobación final del vallado en la asamblea del año pasado, de suposiciones respecto al futuro inmediato y no del verdadero plano objetivo de la realidad del presente.

Refiriéndose a la asamblea del año pasado, Antonio Carrillo subraya que en ella se describió alguna escena de la calle Picasso que sorprendió a muchos vecinos. Fueron principalmente las dos siguientes: que hay propietarios que presencian “el tránsito continuo” de personas que entran en nuestras instalaciones; y que también existe entre las personas que circulan por Picasso “un número frecuente de gente indeseada con intenciones sospechosas”. Con el debido respeto y sin poner en duda la credibilidad de la persona que hace estas observaciones, a él personalmente, que sí tiene su casita en la calle Picasso, a la que viene bastantes veces a lo largo del año y en la que pasa gran parte de los meses de verano desde el año 97, no le parecen escenas habituales. Afirma que la segunda de estas frases es una afirmación complicada y

arriesgada, que, en ningún caso, de todas formas, puede servir de fundamento para aprobar una obra de la envergadura del vallado en calle Picasso.

Antonio Carrillo se refirió al asunto del Camping de caravanas, utilizado como pretexto principal para la instalación del vallado y sobre el que se hacen observaciones arriesgadas que podrían tener cierta gravedad. Recordó que, el camping fue “lo que finalmente inclinó la balanza” desde que se empezó a plantear el tema en la Comunidad, considerando que las afirmaciones rotundas hechas en su momento de que el camping “aumentará el riesgo de robos en la propiedades de Villacana” o de que la presencia del camping provocaría un “acceso incontrolado a las propiedades por parte de innumerables personas totalmente fuera de nuestro control y el mayor riesgo que esto presentaría”, no dejan de ser acusaciones serias y con cierto riesgo, ya que se puede entender que se sospecha sin fundamentos reales del honor de los futuros usuarios del camping. Hay que señalar que ese camping (que no funciona todavía) será propiedad de una familia muy estimada por los propietarios de Villacana (la de Gregorio), que –según nuestras informaciones- tendrá un vigilante las 24 horas, que sólo podrá albergar durante tiempo limitado a poco más de 50 caravanas de personas jubiladas en gran número y de cierto nivel adquisitivo.

Con el debido respeto a las personas que han venido exponiendo estos pretextos para conseguir la aprobación final del vallado en calle Picasso, Antonio Carrillo considera que por sí solos estos motivos no tienen la suficiente fundamentación objetiva y real como para provocar el levantamiento de una obra tan importante para la Comunidad. Y otro asunto que ha considerado de interés en su reflexión: el de los vecinos de la calle Picasso, los verdaderos afectados por el vallado y entre los que no se hizo un mínimo sondeo ni se preguntó su opinión, por mera cortesía entre vecinos. Es importante conocer los siguientes datos: de las 25 casitas existentes en la calle Picasso (la calle que verá levantarse ese muro ante sus ojos) sólo participaron en la votación final los representantes de 8 viviendas (4 vecinos presentes, uno de ellos propietario de 2 viviendas; 1 representado y 3 por poder).

Finalmente, pasó a explicar brevemente en qué puntos cree que la aprobación de la instalación del vallado en Picasso en la pasada asamblea podría no haber tenido en cuenta determinados artículos de los Estatutos de la Comunidad de Villacana, al menos tal como él lo interpreta:

1º.- Artículo 20, normativa primera b): “El establecimiento o la eliminación del ascensor, del portero y de los servicios de seguridad, u otros servicios o instalaciones comunes de interés general (,,,) requerirán el voto favorable de tres quintas partes del número total de viviendas”.

Y se pregunta: ¿No se considera el vallado de Picasso una “instalación común de interés general”? De ser así, ¿no quedaría invalidada la votación final, según los resultados obtenidos?

2º Artículo 20, normativa cuarta: a). -Las resoluciones de la asamblea general podrían ser impugnadas (...) en los siguientes casos: i) “Si estas resoluciones son contrarias (...) a los estatutos de la Comunidad”; ii) “Si perjudica a algún propietario de una vivienda que no tiene ninguna obligación legal de asumir tal perjuicio o si han sido adoptadas en claro abuso de poder

3º) Artículo 20, normativa quinta b): El acta de cada una de las asambleas generales expresarán al menos las siguientes circunstancias (...): vi) Las resoluciones adoptadas, indicando, si es de importancia para la validez de la resolución, los nombres de los propietarios de viviendas que votaron a favor y en contra...”.

Pilar Mayor dijo que en cuanto al asunto de las mayorías no es determinante la lectura de los estatutos. Toda vez que cuando se aprobó el vallado en la reunión del año pasado ese acuerdo, que está tomado válidamente, no se ha combatido por nadie en los tribunales, por tanto, ya con independencia de la mayoría si es que realmente hay que adoptarlo por la mayoría de tres quintos o por una mayoría simple el acuerdo ha sido totalmente convalidado por el transcurso del tiempo.

Antonio Torres dijo que en cualquier caso el punto de la asamblea anterior quedó anulado.

Eva Oliver dijo estar completamente de acuerdo con la intervención anterior y además del tema de la aprobación de las tres quintas partes y del consentimiento de los 25 propietarios afectados ya que les van a poner una cárcel delante de sus casas, la ley dice que tiene que haber una necesidad acreditada, una constatación de una serie de incidentes reales para cambiar toda la configuración de una urbanización que lleva cincuenta años funcionando con normalidad sin ese cerramiento. Tres robos o incidentes no es una necesidad acreditada. El tribunal supremo en la jurisprudencia que interpreta el artículo diecisiete de



la Ley de Propiedad Horizontal interpreta que hace falta unanimidad en el cerramiento de edificios y en el cerramiento de urbanizaciones cuando además haya locales comerciales que puedan ver su actividad afectada por este cerramiento. Por otro lado, se está proponiendo pagar por el vallado con los fondos de reserva, el cual, como se ha hablado anteriormente es para obras extraordinarias y contingencias urgentes, no para el cerramiento de la comunidad, con lo cual se estaría cambiando el destino de fondo de reserva.

Eva Oliver también señaló que no hay derecho que se ponga en el punto diecisiete del Orden del Día, lo que debería estar en el primero como también el asunto de la demanda. Todos los puntos importantes deberían de ponerse en primer lugar en el Orden del Día. Se ha hablado de placas solares y de otros temas que son completamente secundarios. Es una crítica para que no vuelva a suceder, para que las cosas importantes se les dé la prioridad que tienen.

Helga Garcia dijo que ella tiene una propiedad en la Calle Picasso y dijo que esta propuesta se presentó el año pasado y fue aprobada. El presidente, cuando vio que podría haber un problema legal propuso dejarlo en espera. Una vez que hubo una solución para esa objeción no se debería llevar a consulta, se debería haber ejecutado porque los cambios que se proponían ya eran menores.

Helga Garcia señaló que no implica un cambio drástico de la estructura de la comunidad. Se está hablando de instalar una valla de color verde como hay en todos lados, con sus plantas y pasa desapercibido.

Helga Garcia señaló que estamos en 2023 no en 1990 cuando no había la cantidad de robos e inseguridad que hay ahora.

Antonio Torres, refiriéndose a la intervención de Helga Garcia con respecto a que debido a problemas legales no se pudo ejecutar el vallado por lo no le da validez, con lo cual nos debemos olvidar de lo del año pasado. En el año pasado hubo distintas anomalías y efectivamente que ha quedado demasiado claro ya con la aportación del vecino que vive en la calle Picasso. Con la amenaza y con el miedo no podemos proponer una idea de cerrar la comunidad porque no va a aportar más seguridad. Los datos no son los hechos vandálicos que ha habido en nuestra comunidad y que va a seguir habiendo. Los datos son compararlos con otras comunidades que están cerradas, que están colindantes a la nuestra y que están teniendo más problemas que nuestra urbanización; y están cerradas con un único punto de acceso. Son datos objetivos, al contrario de que Ustedes sólo pueden tener información de los hechos vandálicos que ocurren en esta comunidad, algunos de nosotros tenemos mucha información de hechos vandálicos que se denuncian en otras comunidades de vecinos. Lo único que usted está proponiendo son esos datos y están causando miedo. Las vallas van a hacer que Villacana parezca una prisión y no van a proporcionar el efecto de seguridad deseado.

Mariola de Burgos insistió que ella lo que quiere es por el bien general de toda Villacana, que sea una urbanización segura. Sugirió que los propietarios hablen con los vigilantes de seguridad que ellos son los que viven esto, con la policía que está frecuentemente en nuestra urbanización. Señaló que el otro parking está vallado y cerrado solo se está pidiendo lo mismo para Picasso.

Silvia Kessels preguntó cómo vamos a controlar quién entra y sale de estas puertas. ¿Tendrá todo el mundo una llave magnética y cada propiedad tendrá un portero automático para permitir el acceso a los visitantes? ¿Cómo accederán los inquilinos? ¿Cuánto costará todo esto? Disponer de puertas es una falsa seguridad, sobre todo si hay muchas llaves magnéticas. Silvia Kessels señaló que tenemos que analizar los hechos, en este momento la propuesta de Mariola se basa en su temor de que Villacana es un lugar inseguro. Silvia Kessels dijo que no cree que Villacana sea un lugar inseguro. Si Mariola tiene miedo, tal vez debería proteger la puerta de su casa, por ejemplo. Pero Mariola no puede pedir a los propietarios de Villacana que aprueben la instalación de una valla porque tiene miedo. Ella debería analizar los hechos y nosotros deberíamos tener un libro de registro de la administración y de los vigilantes de seguridad informando a los propietarios cuántos incidentes hay realmente.

Barbara Baskerville señaló que Gregorio va a abrir el camping en las próximas dos semanas y cree que tenemos que controlar lo que va a pasar antes de empezar a hacer cosas. Por ejemplo, cuántos incidentes

hay y cuánta gente accederá a nuestra comunidad desde el camping y utilizará nuestras instalaciones. Cree que necesitamos algún tipo de medida disuasoria, pero no queremos una cárcel.

Eliana González dijo que ella y su esposo tienen su propiedad en Picasso, y son padres de dos niñas maravillosas. Eliana dijo: *Todos estamos aquí porque somos una común unida y estoy convencida de que tenemos algo en común y ese algo en común es que somos buenas personas. Estoy viendo y observando en cada uno de ustedes, enfados, molestias, argumentos. Todos tenemos nuestras realidades y estoy convencida de que cada uno siente cada una en sus realidades. Sin embargo, este conflicto que estamos creando no nos lleva a ningún lugar, no de esta manera. Es muy cómodo cuando otra persona dice <<yo no vivo aquí, tengo alquileres y entonces con estos alquileres que yo tengo pues si yo estoy en mi casa no sé cómo voy a poder abrir esta puerta>> Pero la persona que vive en calle Picasso, si tiene dos niñas pequeñas como en nuestro caso, sí nos gustaría tener seguridad. Mi esposo es policía de Marbella, yo sé lo que pasa en Marbella, yo sé de primera mano porque yo lo acompañé emocionalmente en todo lo que sucede, él realmente vive día a día la inseguridad que sucede en Marbella por las noches. Puede suceder algo que nosotros no podamos evitar porque no hay una valla, puede ser algo pequeño y atractivo. Simplemente quería compartir que desde un lugar del amor que para mí es importante. Yo sé que hay muchas personas que cuando escuchan la palabra amor se echan hacia atrás, pero para mí el amor es importante y estoy convencida de que cada uno de ustedes tienen mucho amor en su corazón. Creo que hay otras maneras de comunicarnos y esta no es la manera de hacerlo.*

Neil Norman preguntó si en el estado actual de la propuesta existe algún impedimento legal para seguir adelante.

Pilar Mayor dijo que no hay ningún impedimento jurídico. En el extenso debate que ha habido tuvo la oportunidad de consultar la sentencia que ha mencionado Eva Oliver. La sentencia que ha mencionado que es desde el Tribunal Supremo y que está ratificada por varias posteriores literalmente dice: << Es válido el acuerdo por el que la mayoría simple aprueba un cerramiento por razones de necesidad, de modo que se limitan los accesos al inmueble en beneficio general, siempre que no se altere el uso previsto y que no se cause un perjuicio a los dueños de los locales>> En particular se respeta su derecho de modo que este abierto el acceso durante las horas en que los locales tenga la facultad de permanecer abiertos según las normas legales.

Pilar Mayor explicó que esta propuesta se vota igual que cualquier cuestión, es un voto de mayoría siempre que se justifique la necesidad. Lo que va a diferenciar la mayoría simple de los tres quintos es la necesidad, el interés común de los vecinos. Aquí hay vecinos que dicen que no hay una necesidad y otros que dicen que sí la hay. Entonces, como en todo el mundo tiene interpretaciones y si se llega a un tribunal este tendría que interpretar si existía o no la necesidad para determinar qué mayoría es la necesaria.

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día, con el siguiente resultado: 87 votos a favor, 89 votos en contra y 17 abstenciones.

Votos a favor:

Picasso 12	0,1408%	Silvia 20	0,3503%
Picasso 16	0,1667%	Miguel 10	0,4017%
Silvia 08	0,3684%	Alberto 23/27	0,3011%
Jorge 67	0,5099%	Alberto 26	0,3649%
Miguel 13	0,4246%	Jorge 14	0,2648%
Jorge 10/12	0,3452%	Alberto 17	0,1939%
Jorge 16	0,2005%	Alberto 2	0,3959%
Patricia 4	0,2436%	Teodoro 9	0,1387%
Jorge 27	0,3735%	Marta 3	0,3917%
Miguel 17	0,2203%	Teodoro 36	0,4443%
Eva 1/5	0,3097%	Isabel 19	0,3370%
Dali 03	0,3900%	Patricia 14/16/18	0,4936%
Elena 24	0,3681%	Jorge 55	0,3625%
Silvia 11	0,3158%	Marta 15	0,3423%

Eva 18	0,3414%	Miguel 16	0,3814%
Isabel 25	0,3603%	Elena 17	0,3396%
Eva 20	0,3414%	Eva 3	0,1592%
Alberto 25	0,1788%	Elena 2	0,3920%
Jorge 36	0,2648%	Alberto 36	0,3395%
Teodoro 2	0,3726%	Marta 11	0,3125%
Jorge 25	0,5092%	Jorge 9/11	0,3811%
Jorge 34	0,2005%	Teodoro 6	0,3600%
Elena 16	0,3333%	Miguel 28	0,2257%
Dali 17	0,5086%	Elena 41	0,3649%
Dali 29	0,3212%	Isabel 7	0,2893%
Jorge 61	0,4428%	Alberto 38	0,3605%
Teodoro 10	0,1357%	Silvia 4	0,3917%
Eva 4	0,4390%	Teodoro 34	0,3893%
Alberto 24/28	0,7531%	Alberto 29/31/33	0,4644%
Isabel 15	0,3814%	Jorge 18	0,1371%
Elena 32	0,3363%	Elena 33	0,3235%
Silvia 3	0,3726%	Picasso 2	0,5245%
Patricia 12	0,2142%	Isabel 1	0,2894%
Alberto 11	0,0926%	Miguel 4	0,1487%
Miguel 11	0,3246%	Picasso 30	0,1939%
Silvia 28	0,3556%	Picasso 24/26	0,2144%
Picasso 50	0,2282%	Jorge 35	0,6341%
Silvia 12	0,3256%	Alberto 15	0,2897%
Alberto 4	0,3959%		

Votos en contra:

Patricia 9/11	0,3452%	Silvia 16	0,3423%
Jorge 8 / 10	0,2267%	Teodoro 12	0,3157%
Eva 7/9	0,4910%	Jorge 28,30,32	0,4419%
Alberto 43/45/47	0,4644%	Isabel 31	0,2179%
Elena 20	0,3912%	Miguel 26	0,3603%
Picasso 48	0,1324%	Elena 06	0,3686%
Silvia 30	0,3686%	Eva 14	0,3246%
Miguel 7	0,3662%	Eva 13	0,2554%
Alberto 08	0,3725%	Elena 1	0,3966%
Dali 39	0,3421%	Jorge 63/65	0,7044%
Miguel 08	0,2893%	Marta 13	0,4520%
Jorge 33	0,3735%	Elena 15	0,3404%
Jorge 4	0,1386%	Patricia 1	0,2065%
Silvia 38	0,3898%	Dali 07	0,3666%
Isabel 9	0,4024%	Alberto 21	0,1072%
Miguel 19	0,3618%	Guillermo 04	0,2065%
Miguel 6	0,1487%	Elena 4	0,3920%
Elena 22	0,3681%	Eva 17	0,2428%
Teodoro 11	0,2065%	Elena 18	0,3912%
Dali 25	0,3681%	Isabel 11	0,4024%
Elena 05	0,3725%	Teodoro 20	0,2002%
Dali 13	0,3333%	Alberto 10	0,3250%
Jorge 20/24	0,3818%	Alberto 14	0,3404%
Elena 11	0,3250%	Elena 29	0,3649%
Jorge 29	0,3326%	Picasso 34	0,1553%
Teodoro 3	0,1387%	Jorge 3	0,1592%
Marta 19	0,3481%	Jorge 1	0,2122%

Isabel

Jorge 2	0,2065%	Alberto 13	0,1500%
Jorge 17	0,1123%	Alberto 30	0,3235%
Silvia 14	0,4513%	Picasso 32	0,3004%
Teodoro 4	0,3726%	Isabel 27	0,4513%
Picasso 36	0,0958%	Patricia 2	0,2447%
Dali 21	0,3912%	Eva 24	0,3662%
Marta 5	0,3684%	Isabel 4	0,4404%
Jorge 41	0,3826%	Patricia 43	0,43985
Jorge 5/7	0,2075%	Miguel 18	0,3370%
Patricia 39	0,4111%	Alberto 1	0,4445%
Dali 27	0,3681%	Patricia 20	0,0955%
Eva 16	0,3246%	Eva 11	0,1668%
Eva 21	0,2002%		

Abstenciones:

Guillermo 10	0,1533%
Teodoro 24	0,5223%
Miguel 15	0,3407%
Dali 5	0,3666%
Jorge 19/21/23	0,4665%
Patricia 31 / 35	0,4020%
Patricia 13	0,2648%
Patricia 15	0,2005%
Silvia 32	0,3672%
Miguel 20/24	0,6913%
Teodoro 07	0,1133%
Patricia 45	0,5542%
Teodoro 08	0,3600%


No se alcanza mayoría por lo que NO RESULTA APROBADO el acuerdo propuesto en el punto 17 (Propuesta N) del orden del día.

Propuesta O Instalación de una verja frente a las puertas de entrada de 90 Miles y Bistro Enrique's

Que se instale una verja frente a las puertas de entrada de 90 Miles y Bistro Enrique's, la cual los vigilantes la cerraran con llave a la medianoche para impedir el acceso al aparcamiento de Villacana desde los restaurantes después de esa hora. Los clientes podrán entrar y salir del local por la puerta lateral que da a la vía pública o, para los residentes, por la terraza para acceder a las viviendas de Villacana.

Mariola de Burgos retiró esta propuesta.

Al ser rechazada la moción relativa al vallado de la calle Picasso, se pospuso el punto del Orden del Día relativo a los sistemas de control de acceso de las puertas ya que, de momento, el acceso por las puertas de Guillermo y Dalí se controlará de forma autónoma con llaves magnéticas y teclado.



Propuesta P Notificar a todos los propietarios cuando se haya producido un incidente de seguridad en Villacana

Que todos los propietarios sean notificados inmediatamente cuando se haya producido un incidente de seguridad, o la policía haya sido llamada a Villacana por un incidente o disturbio.

John McNulty dijo que nuestra capacidad para informar sobre incidentes de seguridad se limitaría a la información que nuestra seguridad o la policía comuniquen a nuestra administración, y estaríamos legalmente obligados a mantener en el anonimato toda la información que se comparta con los propietarios, para proteger la intimidad y no perjudicar futuros procesos judiciales. Por ejemplo, es posible que no se revelen las identidades y que no se compartan las direcciones específicas de las propiedades.

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día y siendo mayor el número de votos a favor, SE ADOPTA POR MAYORÍA con 42 en contra y 30 abstenciones.

Votos en contra:

Silvia 08	0,3684%	Patricia 13	0,2648%
Picasso 48	0,1324%	Dali 29	0,3212%
Miguel 7	0,3662%	Elena 1	0,3966%
Miguel 13	0,4246%	Eva 4	0,4390%
Jorge 16	0,2005%	Jorge 63/65	0,7044%
Patricia 4	0,2436%	Isabel 15	0,3814%
Eva 1/5	0,3097%	Elena 32	0,3363%
Silvia 11	0,3158%	Miguel 11	0,3246%
Silvia 20	0,3503%	Silvia 12	0,3256%
Jorge 33	0,3735%	Alberto 4	0,3959%
Jorge 19/21/23	0,4665%	Silvia 32	0,36725
Isabel 9	0,4024%	Alberto 30	0,3235%
Isabel 19	0,3370%	Alberto 36	0,3395%
Patricia 31 / 35	0,4020%	Miguel 20/24	0,6913%
Teodoro 2	0,3726%	Elena 18	0,3912%
Jorge 25	0,5092%	Isabel 11	0,4024%
Miguel 14	0,3814%	Miguel 28	0,2257%
Eva 14	0,3246%	Isabel 7	0,2893%

Abstenciones:

Eva 7/9	0,4910%	Elena 16	0,3333%
Teodoro 24	0,5223%	Dali 17	0,5086%
Picasso 16	0,1667%	Elena 15	0,3404%
Miguel 15	0,3407%	Picasso 50	0,2282%
Dali 5	0,3666%	Dali 07	0,3666%
Jorge 27	0,3735%	Marta 11	0,3125%
Miguel 10	0,4017%	Eva 17	0,2428%
Miguel 19	0,3618%	Teodoro 20	0,2002%
Teodoro 3	0,1387%	Alberto 10	0,3250%
Marta 15	0,3423%	Alberto 14	0,3404%
Isabel 25	0,3603%	Elena 29	0,3649%
Jorge 28,30,32	0,1897%	Elena 41	0,3649%
Alberto 25	0,1788%	Teodoro 07	0,1133%
Patricia 15	0,2005%		

Propuesta Q Hora reservada para una piscina

Que en cualquiera de las piscinas de la Comunidad haya una hora reservada (podría ser de diez a once de la mañana, por ejemplo) para propietarios que por razones de salud necesiten realizar determinados ejercicios de natación recomendados.

Antonio Carrillo dijo que ha presentado esta propuesta ya que es imposible encontrar un rato libre para utilizar una piscina por razones de salud. O se tiene que utilizar antes de las 8:30 de la mañana o después de las 8:30 de la tarde cuando no hay mucha gente en las piscinas.

Esta moción no se sometió a votación ya que, tras un largo debate, se decidió que, a modo de prueba, la piscina Eva se reservará un par de horas por la mañana para los residentes que necesiten hacer ejercicio en el agua por motivos de salud.

Propuesta R Foro abierto en la Web oficial

Para mejorar la rendición de cuentas y la transparencia, la comunidad debería adoptar un método sencillo de publicación del tipo "tú lo dijiste, nosotros lo hicimos" en un foro abierto a todos los propietarios en la web oficial, con respuestas del presidente y la administración publicadas mensualmente en contestación a las preguntas/sugerencias de los propietarios.

Julie Nicholson explicó que, desgraciadamente, durante este último año muchos propietarios se han dado cuenta de que no ha habido un alto grado de transparencia y responsabilidad. Un gran número de propietarios han enviado muchos correos electrónicos que no han sido groseros y no han recibido respuesta. Aquellos propietarios que requieran una respuesta privada y personal pueden seguir haciéndolo como siempre lo han hecho. El presidente dijo en sus notas que requeriría recursos adicionales para la selección de las comunicaciones de los propietarios, pero Julie Nicholson señaló que no funciona así, le quita transparencia y responsabilidad. Ella afirmó que los propietarios no quieren eso, quieren una Villacana más abierta donde puedan hacer comentarios. Esto ayudaría a Carol ya que no habría numerosos propietarios yendo a la oficina haciendo la misma pregunta. En un foro abierto alguien puede hacer una pregunta que tiene que ser contestada por la administración o el presidente y entonces cualquier otro propietario que tenga la misma pregunta la vería en el foro. Se supervisaría para asegurarse de que no haya mensajes abusivos. No puede ser supervisado sólo por la administración, de lo contrario sería el mismo escenario que el año pasado, cuando los propietarios enviaban correos electrónicos y no recibían respuestas.

James Southworth explicó que se trata de crear un entorno constructivo en el que se formulen preguntas y se den respuestas que estarían disponibles para el beneficio de la comunidad en general, en lugar de ser una serie de comunicaciones bilaterales entre propietarios individuales y el presidente y Carol y la oficina. En cierto modo, esto aliviaría la carga administrativa, no la aumentaría.

Barbara Baskerville preguntó si en Recepción podría haber un tablón con la foto del presidente y también de los miembros del Grupo Asesor. También, tal vez el jueves de cada mes, por ejemplo, si el presidente o los miembros del Grupo consultivo están por Villacana podrían reunirse en 90 Miles o en Enrique's con los propietarios para que puedan tratar temas que les preocupen.

John McNulty dijo que hay fotografías suyas, del equipo de administración y de la plantilla en nuestra página web. El Grupo Asesor no es una entidad formal, es simplemente una tradición informal que el presidente heredó de los presidentes anteriores, por la que el presidente cuenta con un grupo de personas que actúan como caja de resonancia, no como foro de toma de decisiones, sino como caja de resonancia para poner a prueba reflexiones e ideas. Al fin y al cabo, es responsabilidad del presidente y sólo del presidente tomar las medidas, tomar la decisión, consultar a los propietarios o hacer lo que sea necesario. No es una entidad formal y nunca se pretendió que lo fuera.



Julie Nicholson dijo que, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, hay que enviar las actas de las reuniones del Grupo Asesor a todos los propietarios.

El presidente dice que no hay obligación de hacerlo, pero que, en cualquier caso, las actas se enviaron después de la reunión de octubre del Grupo Asesor en forma de Boletín Informativo.

John McNulty dijo que tiene un problema para entender este asunto de la transparencia y mostró una diapositiva en la que se detallaba el gran número de comunicaciones que envió a los propietarios a lo largo de su primer año como presidente.

Paul Kimberley dijo que sería útil dar visibilidad a los miembros del Grupo Asesor. Estaría más documentado y estructurado. Ayudaría al presidente celebrar reuniones más periódicas de las que se levantarían actas y se distribuirían a través del foro abierto del que se habló anteriormente.

John McNulty se refirió a la cuestión de no responder a los correos electrónicos y señaló que sí responde a los correos educados, pero que no puede responder a los que contienen información errónea y acusaciones infundadas y maliciosas. Señala que ha visto ejemplos de temas que se han publicado en las redes sociales y que no son agradables. Por lo tanto, si lo que se propone es un foro abierto en el que todo el mundo pueda verter su veneno, entonces eso no puede hacerse. Sin embargo, si se trata de propietarios que quieren que publiquemos respuestas a sus preguntas, la cosa cambia por completo.

Julie Nicholson señaló que esa es la razón por la que los moderadores están obligados a asegurarse de que nadie se comporte de forma abusiva. Si el presidente tiene toda la razón, entonces no tiene nada que temer con un foro abierto. Necesitamos arrastrar a Villacana al siglo 21 y la transparencia será un buen comienzo.

Neil Norman dijo que él cree que el presidente tiene razón al plantear la cuestión de que ha habido muchas acusaciones infundadas que se han presentado como hechos y puede ser muy peligroso si se toman al pie de la letra. Por lo general, en una AGA el equipo directivo tiene la oportunidad de informar sobre los progresos realizados y los logros alcanzados, pero en general se les concede cierto grado de confianza en que han actuado con la diligencia debida, que han investigado los asuntos. Sin embargo, hoy ha habido ejemplos en los que el presidente ha sido interrogado hasta la saciedad. Puede ser peligroso introducir un foro abierto en la forma en que se ha sugerido, pero necesitamos adoptar métodos digitales de comunicación que son mucho más eficientes. La página web está muy anticuada. Podríamos introducir un acceso seguro. Deberíamos tener una plataforma digital.

Eva Oliver señaló que el sendero litoral es un tema que ha dado muchísimo que hablar y que ha creado muchos grupos dentro de la comunidad. La familia Oliver y Silvia Kessels tenían mucha información histórica y mucho que decir. Han escrito más de seis cartas, pidiéndole al presidente que las trasladará a todos los propietarios de la comunidad y ninguna de esas cartas se ha enviado a los comuneros. Esto es un punto importante respecto a la transparencia. Cuando un propietario que tienen información histórica sobre cómo se construyó Villacana porque el arquitecto y el promotor se lo han transmitido en su documentación histórica y se le pide al presidente se traslada a toda la comunidad a los trescientos miembros, se debe hacer. Se debe dar todas las versiones para que todos oigan todas las opiniones. El tema del sendero litoral es súper importante y les ha ocupado a la familia Oliver y Kessels todo su tiempo.

En cuanto a la falta de educación Eva Oliver señaló que he sentido en esta asamblea una total falta de educación y falta de respeto desde su primera intervención cuando la abuchearon y el presidente podía haber considerado que era una falta de respeto y haber llamado la atención de audiencia, pero no lo hizo. Es un tema muy subjetivo. Aunque uno considere que lo que se le dice es agresivo, se puede ser más agresivo o menos agresivo, pero un tono un poco intenso no es falta de educación. A nadie le gusta oír una crítica y cuando Eva ha dicho en cartas que no se cumple con la obligación de diligencia, que hay una dejación de funciones, que pueden ser actuaciones que tengan una responsabilidad civil, pueden ser acusaciones, pero eso no quiere decir que sea un delito de calumnia ni un insulto. Son opiniones fuertes manifestadas que representan un sentir diferente y una discrepancia, pero hay que aceptarlas y escucharlas o no se puede ser presidente de una comunidad de trescientos treinta propietarios. Todos debemos conocer esas comunicaciones importantes y no solo las que el presidente quiera enviar.



James Southworth dijo que se puede hablar de los diferentes métodos de comunicación. En esta reunión se ha hablado varias veces de diferentes maneras y la que a él le gusta es "jugar a la pelota y no jugar al hombre". Corresponde a cada propietario demostrar respeto y autocontrol en la forma en que se comunica, y puede hacerlo sin dejar de exponer los puntos que desea y sobre los que está convencido en relación con cuestiones específicas. Los problemas a los que se ha enfrentado la administración en los últimos doce meses han sido de una magnitud sin precedentes. Son las acciones de terceros las que han generado el intenso malestar y eso es algo que ha sido compartido entre mucha gente en esta sala y en Zoom, pero corresponde a cada uno de los propietarios asumir su propia responsabilidad en la forma en que se comunican. La forma en que se comunican a menudo puede marcar la diferencia entre que la comunicación sea eficaz o ineficaz, ya que una comunicación cargada de odio no llegará a buen puerto. Un foro profesional, que se utilice para informar a la comunidad de propietarios, es una muy buena idea y podría en gran medida autogestionarse ya que cualquiera que publicara mensajes inapropiados en el foro se enfrentaría rápidamente a la desaprobación de la gran mayoría de los propietarios de Villacana.

John McNulty dijo que lo estudiaremos y consultaremos a los propietarios al respecto y señaló que estaría encantado de apoyarlo.

El presidente se refirió a su vehemente llamamiento al principio de la reunión sobre el horrible año que él y Carol habían tenido y sobre algunas de las comunicaciones que había recibido de esta hermosa Villacana. Mostró una diapositiva con un comunicado que había recibido que decía "Tus días están contados". Señaló que era uno de los peores mensajes que había recibido.

Eva Oliver señaló que se trata de un delito que debería perseguirse y que el presidente debería averiguar quién ha sido porque se trata de una amenaza, pero señaló que no tiene nada que ver con lo que estamos hablando.

Tras el debate entre los propietarios se sometió a votación este punto del orden del día y siendo mayor el número de votos a favor, SE ADOPTA POR MAYORÍA, con 86 votos a favor, 85 en contra y 17 abstenciones

Votos a favor:

Patricia 9/11	0,3452%	Isabel 25	0,3603%
Jorge 8 / 10	0,2267%	Miguel 26	0,3603%
Picasso 12	0,1408%	Eva 20	0,3414%
Guillermo 10	0,1533%	Elena 06	0,3686%
Alberto 43/45/47	0,4644%	Jorge 61	0,4428%
Jorge 67	0,5099%	Teodoro 10	0,1357%
Silvia 30	0,3686%	Jorge 63/65	0,7044%
Jorge 27	0,3735%	Marta 13	0,4520%
Elena 24	0,3681%	Patricia 12	0,2142%
Dali 39	0,3421%	Alberto 11	0,0926%
Miguel 08	0,2893%	Patricia 1	0,2065%
Silvia 38	0,3898%	Miguel 16	0,3814%
Elena 22	0,3681%	Elena 17	0,3396%
Teodoro 11	0,2065%	Guillermo 04	0,2065%
Dali 25	0,3681%	Elena 2	0,3920%
Jorge 14	0,2648%	Alberto 38	0,3605%
Alberto 2	0,3959%	Jorge 3	0,1592%
Teodoro 9	0,1387%	Jorge 1	0,2122%
Dali 13	0,3333%	Jorge 2	0,2065%
Jorge 20/24	0,3818%	Jorge 17	0,1123%
Marta 3	0,3917%	Silvia 14	0,4513%
Jorge 29	0,3326%	Teodoro 4	0,3726%
Marta 19	0,3481%	Picasso 36	0,0958%
Silvia 16	0,3423%	Dali 21	0,3912%

Marta 5	0,3684%
Jorge 41	0,3826%
Jorge 5/7	0,2075%
Patricia 39	0,4111%
Dali 27	0,3681%
Eva 16	0,3246%
Eva 21	0,2002%
Teodoro 30/32	0,7622%
Alberto 29/31/33	0,4644%
Alberto 15	0,2897%
Elena 33	0,3235%
Isabel 1	0,2894%
Miguel 4	0,1487%
Jorge 18	0,1371%

Isabel 4	0,4404%
Patricia 43	0,43985
Miguel 18	0,3370%
Alberto 1	0,4445%
Patricia 20	0,0955%
Eva 11	0,1668%
Picasso 32	0,3004%
Silvia 4	0,3917%
Isabel 27	0,4513%
Patricia 2	0,2447%
Eva 24	0,3662%
Teodoro 8	0,3600%
Patricia 45	0,5542%
Alberto 22	0,3882%

Votos en contra:

Eva 7/9	0,4910%
Picasso 16	0,1667%
Silvia 08	0,3684%
Elena 20	0,3912%
Picasso 48	0,1324%
Miguel 7	0,3662%
Miguel 13	0,4246%
Jorge 10/12	0,3452%
Jorge 16	0,2005%
Patricia 4	0,2436%
Miguel 17	0,2203%
Silvia 11	0,3158%
Silvia 20	0,3503%
Jorge 33	0,3735%
Jorge 4	0,1386%
Miguel 10	0,4017%
Jorge 19/21/23	0,4665%
Isabel 9	0,4024%
Miguel 19	0,3618%
Alberto 23/27	0,3011%
Alberto 26	0,3649%
Elena 05	0,3725%
Elena 11	0,3250%
Teodoro 36	0,4443%
Isabel 19	0,3370%
Patricia 14/16/18	0,4936%
Marta 15	0,3423%
Eva 18	0,3414%
Teodoro 12	0,3157%
Patricia 31 / 35	0,4020%
Jorge 28/30/32	0,4419%
Isabel 31	0,2179%
Alberto 25	0,1788%
Jorge 25	0,5092%
Eva 14	0,3246%
Patricia 13	0,2648%

Patricia 15	0,2005%
Jorge 34	0,2005%
Eva 13	0,2554%
Elena 16	0,3333%
Dali 17	0,5086%
Dali 29	0,3212%
Elena 1	0,3966%
Eva 4	0,4390%
Alberto 24/28	0,7531%
Isabel 15	0,3814%
Elena 32	0,3363%
Elena 15	0,3404%
Silvia 3	0,3726%
Miguel 11	0,3246%
Silvia 28	0,3556%
Picasso 50	0,2282%
Silvia 12	0,3256%
Alberto 4	0,3959%
Silvia 32	0,3672%
Eva 3	0,1592%
Alberto 21	0,1072%
Elena 4	0,3920%
Alberto 36	0,3395%
Marta 11	0,3125%
Eva 17	0,2428%
Miguel 20/24	0,6913%
Elena 18	0,3912%
Isabel 11	0,4024%
Jorge 9/11	0,3811%
Teodoro 20	0,2002%
Alberto 10	0,3250%
Alberto 14	0,3404%
Elena 29	0,3649%
Teodoro 6	0,3600%
Miguel 28	0,2257%
Isabel 7	0,2893%

Abstenciones:

Teodoro 24	0,5223%
Miguel 15	0,3407%

Dali 5	0,3666%
Alberto 08	0,3725%

Eva 1/5	0,3097%	Jorge 36	0,2648%
Dali 03	0,3900%	Teodoro 2	0,3726%
Miguel 6	0,1487%	Teodoro 34	0,3893%
Alberto 17	0,1939%	Dali 07	0,3666%
Teodoro 3	0,1387%	Elena 41	0,3649%
Jorge 55	0,3625%	Teodoro 07	0,1133%

El presidente dijo que estaría encantado de seguir adelante con esto de todos modos, ya que considera que es lo correcto.

Propuesta S Iniciar un procedimiento judicial contra Ian Brown, propietario de Dali 21, por no haber retirado la estructura que ha colocado en el tejado

James Southworth preguntó si se puede dar algún tipo de indicación sobre plazos y costes en relación con la acción propuesta en esta resolución.

Pilar Mayor dijo que en primer lugar hay que valorar el coste de desmontaje de la obra para poder cuantificar el coste total del procedimiento. Ahora mismo no podría adelantar una cifra, pero sería mucho menor que 10,000€.

Amanda Neylon preguntó por qué queremos emprender acciones legales contra una persona cuando hay multitud de estructuras en los tejados. O la Comunidad emprende acciones legales contra todos o no lo hacemos.

Carol Holmes explicó que en este caso la estructura se encuentra en el tejado, no en la terraza del propietario. Los tejados son comunitarios, aunque los propietarios pueden acceder a ellos, no figuran en el título de propiedad porque son comunitarios. Hace muchos años, se aprobó en una AGA que los propietarios pudiesen acceder a la azotea para tomar el sol, pero no se les permite construir nada allí, excepto el punto de acceso, que tiene restricciones.

Eva Oliver dijo que es importante que se vigile y se persiga todas las alteraciones de los elementos, es función de los administradores, porque se está produciendo apropiación de un elemento común por ejemplo en Guillermo 12.

El presidente señaló que, de acuerdo con el asesoramiento de los abogados, no podemos adoptar una medida general para emprender acciones legales de forma automática. Hay que tratar cada caso individualmente y aprobar los procedimientos judiciales caso por caso.

Tras el debate entre los propietarios, se sometió a votación este punto del orden del día y siendo mayor el número de votos a favor, SE ADOPTA POR MAYORÍA, con 23 votos en contra y 27 abstenciones

Votos en contra:

Jorge 8 / 10	0,2267%	Patricia 1	0,2065%
Picasso 16	0,1667%	Guillermo 04	0,2065%
Silvia 30	0,3686%	Dali 21	0,3912%
Jorge 10/12	0,3452%	Marta 5	0,3684%
Silvia 38	0,3898%	Jorge 41	0,3826%
Dali 25	0,3681%	Jorge 5/7	0,2075%
Dali 13	0,3333%	Patricia 39	0,4111%
Marta 19	0,3481%	Dali 27	0,3681%
Silvia 16	0,3423%	Eva 16	0,3246%
Eva 18	0,3414%	Eva 24	0,3662%

Abstenciones:

Patricia 9/11	0,3452%	Guillermo 10	0,1533%
Eva 7/9	0,4910%	Alberto 43/45/47	0,4644%



Picasso 48	0,1324%	Patricia 13	0,2648%
Dali 5	0,3666%	Patricia 15	0,2005%
Miguel 17	0,2203%	Eva 13	0,2554%
Elena 24	0,3681%	Dali 07	0,3666%
Jorge 19/21/23	0,4665%	Elena 4	0,3920%
Alberto 2	0,3950%	Elena 2	0,3920%
Marta 3	0,3917%	Miguel 20/24	0,6913%
Teodoro 12	0,3157%	Teodoro 07	0,1133%

Propuesta T Nombramiento de Administrador

Que se nombre a Trayectorias Administraciones S.L. como Administrador de la Comunidad que es Carol Holmes, su asistente Natalia Ramírez y el contable Fernando Pina.

Francisco Valadez dijo que quería dedicar unas palabras a la administración y al presidente, pero sobre todo a Carol. " *A pesar de mis palabras de agradecimiento, no son suficientes, Carol, para elogiarte por tu buen trabajo, constancia y esmero. Ha sido un año un poco convulso y he visto días reflejados en tus ojos, con tristeza y desilusión. Me gustaría transmitir mis mejores deseos para que este nuevo mandato pueda ser un poquito más tranquilo; relajación y no tanto nervios que eso afecta a la salud. Puedo asegurarte mi apoyo incondicional cada vez que tú lo necesites, la administración y su presidente. Sabéis que cualquier problema o caso me habéis tenido y me seguirás teniendo. Desde mi pequeña aportación les pido un fuerte aplauso para la administración, Carol y el presidente. Gracias por todo.*"

Eva Oliver quería saber si cuando se renueva la administración se busca otros presupuestos como se hace con otros presupuestos, para comprobar el precio de mercado.

John McNulty dijo que no ha buscado otros presupuestos este último año porque ha tenido la mente centrada en otras cosas que han dominado su vida, no sólo el cargo de presidente. Dijo que es justo decir que, de vez en cuando, debemos comparar precios, sólo para asegurarnos de que estamos ofreciendo el mejor valor a la comunidad. El año que viene llevará a cabo un estudio de mercado, pero todo lo que busquemos debe ser similar, porque hay distintos niveles de apoyo administrativo prestado a las distintas comunidades.

En respuesta a la pregunta de Jackie Rowden, John McNulty explicó que Pamela Cane ya se ha jubilado, pero que sigue asesorando a Carol por el compromiso que tiene con Villacana y por el amplio caudal de conocimientos que ha obtenido.

Tras el debate entre los propietarios, se sometió a votación este punto del orden del día y siendo mayor el número de votos a favor, SE ADOPTA POR MAYORÍA, con 2 votos en contra y 10 abstenciones.

Votos en contra:

Teodoro 9	0,1387%
Marta 19	0,3481%

Abstenciones:

Guillermo 10	0,1533%
Dali 13	0,3333%
Patricia 1	0,2065%
Jorge 3	0,1592%
Jorge 1	0,2122%
Jorge 2	0,2065%
Jorge 17	0,1123%
Jorge 5/7	0,2075%
Silvia 16	0,3423%



Elección del Presidente

Como sólo había un candidato, John McNulty fue reelegido presidente.

Eva Oliver señaló que la presidencia es un puesto difícil, es un puesto no remunerado, pero es un puesto que necesita ser ocupado con cambios. No que una persona se prolongue en el tiempo porque sea el único que tenga el ánimo que tiene John de ocuparlo. Eva Oliver dijo que ella admira ese ánimo de querer ocupar un puesto no remunerado, de tanto trabajo, pero precisamente como no hay candidatos y es muy importante la alternancia, como en un gobierno, como en cualquier puesto que requiera cierta capacidad de disposición, de organización, de control, de mando, hace falta que haya un cambio en el tiempo. Normalmente en las comunidades que no hay candidatos lo que se hace es establecer un sistema rotativo o por sorteo, y eso sería saludable para esta comunidad para que tuviéramos diferentes representantes, diferentes matices, carices, personalidades y sería más enriquecedor y quizá mejor.

Pilar Mayor dijo que es cierto que en algunas comunidades se utiliza ese sistema, pero se utiliza siempre que no haya un candidato, si hay uno o más candidatos pues se vota entre las personas que postulan a ser presidente de la comunidad. En este caso tener un presidente que no esté comprometido solo por el hecho de que le ha tocado por sorteo o por rotación lo ve muchísimo más perjudicial para la comunidad.

Eva Oliver preguntó si podría ser que los estatutos estableciesen ese régimen de alternancia y entonces, aunque hubiera candidatos sería la forma de nombrar al presidente

Pilar Mayor explicó que se ha dado en alguna comunidad y ocasiona muchos problemas a la hora de que el presidente no acepte. El presidente tiene que aceptar el cargo, pero hay causas por las cuales puede declinar su cargo rotatorio o su cargo obligado, por ejemplo, por enfermedad o por cargas familiares. Pilar Mayor explicó que en una comunidad al que ella asesora con este problema, los vecinos son todos muy ancianos. El turno rotatorio no funcionaba porque cada vez que se nombraba un presidente sencillamente rechazaba el cargo por imposibilidad de aceptarlo.

Neil Norman dijo que sólo quería dar las gracias a John McNulty por querer continuar como presidente. Se trata de un puesto no remunerado. Nadie más se ha presentado para ocupar este puesto, lo que dice mucho. Neil Norman señaló que John McNulty es muy paciente, tolerante y prudente. También le gustaría repetir algunos de los comentarios que se han hecho sobre la administración en general. Cree que es lamentable que se le someta a tanto escrutinio, a menudo innecesario, y a tantas dudas sobre las decisiones que se han tomado. La razón por la que están en esta posición es porque nos representan como comunidad, así que Neil Norman sólo quería dar las gracias tanto al presidente como a Carol y a todos los implicados que han gestionado una Villacana tan increíble y lo han hecho durante tantos años, y dio las gracias al presidente por hacer este trabajo gratuitamente.

Elección del Vicepresidente

Se presentaron dos nominaciones: Silvia Kessels y Helga García Millán. Silvia Kessels rechazó la nominación por lo que Helga García Millán fue nombrada vicepresidenta.

Helga dijo: *“Primero quería agradecer el trabajo de John McNulty y de Carol que este año ha sido muy muy duro y la reflexión que hizo Eliana Gonzalez en la reunión me ha dado luz al día que ya estaba muy ofuscada. La verdad que pienso que todos estamos aquí por un bien común y que nos movemos por el cariño que le tenemos a Villacana y para que las cosas funcionen bien y se mejoren y no entrar en batallas absurdas y pérdidas de tiempo. Muchas cosas a veces que se pueden solventar de una forma mucho más fácil. Yo vivo entre Granada y Villacana, trabajo entre Málaga, Granada y Huelva. Llevo veinte años gestionando empresas y ahora mismo soy directora de área o area manager de una cadena de gimnasios. Tengo a mi cargo 15,000 socios, 160 empleados. Estoy acostumbrada a lidiar con situaciones bastante complicadas, soy responsable del presupuesto de la empresa y de conseguir siempre comparativas de presupuestos, de cumplirlo, de dar explicaciones en el consejo de administración. Creo que podre apoyar bastante a la comunidad en pequeños fallitos, por ejemplo que se han hecho muchas propuestas, pero no se han presentado presupuestos y creo que sí vamos trabajando en mejorar la comunidad*



financieramente. Estoy a vuestra disposición”

John McNulty dijo que se alegra de que Helga sea vicepresidenta porque, aparte de todo, es española y está en Villacana casi a tiempo completo, lo que es una ventaja para la Comunidad.

Otros Asuntos

El presidente mencionó el punto 19 del Orden del Día, referente a los controles de acceso de las puertas. Dado que la propuesta relativa al vallado de la calle Picasso no fue aprobada, por el momento las únicas puertas que requerirán el control de acceso son las que dan a la senda litoral. Estas puertas serán simplemente accesibles con un código numérico o con una llave magnética. Estos controles serían básicamente autónomos, conectados únicamente a una fuente de alimentación. Las personas que no dispongan de llave magnética o código PIN podrán acceder a la comunidad por la calle Picasso. Estos sistemas de control se revisarían si alguna vez se instalasen vallas y puertas a lo largo de la calle Picasso / Juan Gris, momento en el que se requeriría un sistema más sofisticado.

Mariola de Burgos dijo que quería irse de la reunión con tranquilidad y, al no haberse aprobado el vallado de Picasso, quería saber qué soluciones va a dar el presidente a los problemas que hemos tenido tan terribles este verano con personas ajenas a la Comunidad paseando por nuestra urbanización, utilizando nuestras instalaciones. Mariola de Burgos preguntó cómo se va a evitar que clientes que van a los restaurantes o bares no accedan a nuestra urbanización ni a nuestras piscinas por la calle Picasso. Preguntó que cómo se van a solucionar los problemas ocasionados por los clientes de 90 Miles que a temprana hora de la mañana acceden a nuestras instalaciones desde el parking de Picasso, abusando de nuestras propiedades en diferentes sentidos. Mariola de Burgos señaló que ha sido insoportable, uno no quiere llamar a la policía, aunque ha acudido en muchas ocasiones. Todas las urbanizaciones en Marbella y Estepona están cerradas y todo el mundo viene a Villacana a seguir la marcha lo cual es insoportable. Mariola de Burgos le pidió al presidente un compromiso formal y que conste en Acta y que quiere, como propietaria, una inminente solución.

John McNulty dijo que no estaba seguro de cuál era la respuesta. El punto de partida es lo que se ha acordado hoy, que es contar con el sistema de notificación de incidentes. Eso sería muy beneficioso, ya que podremos controlar la intensidad de la situación de seguridad en relación con la delincuencia o la delincuencia potencial. Es mucho más difícil responder a la pregunta sobre las personas ajenas a la Comunidad que utilizan nuestra piscina.

Mariola de Burgos insistió de que hay una serie de problemas en la urbanización con respecto a que las personas ajenas a ella hacen uso de nuestras instalaciones. Incluso hay veces que vienen familias con sus neveras y pasan el día entero en nuestra urbanización. Existen problemas por la noche y por el día ocasionados por los locales comerciales que tenemos. Por ejemplo, hay un problema de acceso directo desde la terraza de los Restaurantes a nuestras instalaciones.

Adria Bello, arrendataria de 90 Miles dijo que está de acuerdo en muchos aspectos, sin embargo, a 90 Miles le echan la culpa de todo, por ejemplo, cuando ha habido feria en Cancelada le han echado la culpa a 90 Miles cuando el local estaba cerrado ese día. Adria señaló que la mayoría de la gente que salen de su local en la noche son propietarios, no son gente ajena a la urbanización. Aunque evidentemente necesita clientela de fuera de Villacana para poder pagar el alquiler porque no puede depender solamente de clientela residente en la urbanización. Adria explicó que las puertas de 90 Miles cierran a una hora determinada, pero a las 7 de la mañana llegan residentes a la urbanización que han estado en Puerto Banús, totalmente borrachos y se le echa la culpa a 90 Miles. Adria señaló que a su local no ha venido la policía.

Mariola de Burgos señaló que los vigilantes de seguridad trabajan para la Comunidad no para los locales comerciales.

John McNulty dijo que la única solución sería, sin poner vallas, es aumentar los vigilantes de seguridad y eso cuesta dinero y no hay ninguna propuesta en el Orden del Día al respecto.



Mariola de Burgos dijo que ella presentó una propuesta en la cual los clientes salieran a altas horas de la noche por la puerta lateral que da a la calle exterior y así no pasan por la urbanización y de esa manera tenemos paz los propietarios.

Antonio Carrillo dijo que vuelve a insistir que Villacana es una comunidad tremendamente tranquila, no hay graves incidentes. Los vigilantes de seguridad realizan un trabajo maravilloso y todos los propietarios somos pacíficos.

John McNulty dijo que entiende lo que se está diciendo y que hay diferentes percepciones sobre todos los problemas, pero hasta que no nos pongamos de acuerdo sobre cuál es el problema, no podremos definir una solución.

Fecha de la celebración de la próxima Asamblea General

La próxima AGA se celebrará el sábado 6 de abril 2024

Al no haber más intervenciones, el presidente levantó la sesión a las 17:37 horas.

