

ENTIDAD DE CONSERVACIÓN URBANA
EL OLIVAR DE BUENAVISTA
PUENTE DON MANUEL
ALCAUCÍN (MÁLAGA)

ACTA DE LA 20ª JUNTA GENERAL ANUAL **CELEBRADO EL 7 DE OCTUBRE DE 2024**

Los integrantes de la Entidad de Conservación Urbana "El Olivar de Buenavista" identificados a continuación se reunieron en la segunda convocatoria para celebrar la Asamblea General Anual en el salón de reuniones de "Tu Punto de Encuentro Asador"

Fue debidamente convocada bajo la presidencia del Sr. Víctor Calland, de acuerdo con el siguiente orden del día:

AGENDA

1. Bienvenida a la Señora Alcaldesa Agata González Martín
2. El informe de los presidentes
 - a. Preguntas
 - b. Presentación a la Asamblea para su aprobación
3. Presentación de las cuentas correspondientes al periodo transcurrido desde la última Junta General de Accionistas
 - a. Preguntas
 - b. Confirmación de la probidad
 - c. Presentación a la aprobación de la Asamblea
4. Explicación del presupuesto para el año 2023 – 2024
 - a. Preguntas
 - b. Presentación a la Asamblea para su aprobación
5. Restablecimiento del Comité
6. Cualquier otro asunto
7. Fecha de la próxima Junta General de Accionistas

Estuvieron representados los propietarios de las siguientes casas: b, c, d, e, f, 5, 6, 20, 21, 24, 25, 26, 29, 30, 32, 33, 34, 49, 58, 62, 72, 73, 78 y 84

La reunión se abrió a las 20:30. El Presidente habló en una presentación de Powerpoint en español e inglés. Tras disculparse por no hablar en ambos idiomas, habló casi exclusivamente en inglés, pero dos mesas tenían copias de la presentación y los miembros del comité Hakin El Anabi y Francisco Mostazo actuaron como intérpretes en esas mesas.

1. El Presidente presentó a la Alcaldesa de Alcaucín, que permaneció durante toda la reunión y respondió directamente cuando se le preguntó.

2. Informe del Presidente

Mencionó que había muchos cambios de propietarios en el último año y dio la bienvenida a todos los nuevos propietarios de la urbanización. Comentó que el embalse contenía más agua que en la misma época del año pasado y parecía que la Junta finalmente estaba tomando medidas para mejorar el suministro de agua, pero la escasez persistiría durante algunos años más. Recomendó que cuando los propietarios estuvieran considerando mejoras en el hogar, se consideraran medidas para la captación de agua (como canaletas y depósitos) y la conservación del agua, como cubiertas flotantes para piscinas, calentadores de agua del grifo e incluso sistemas de aguas grises.

La Zona Verde ha requerido más mantenimiento este año, no solo porque la caña está demostrando ser muy invasiva, sino también porque varios eucaliptos requieren trabajos de mantenimiento, uno en particular que amenaza el cable eléctrico que cruza el Río de Salia.

El Presidente habló sobre el problema de los perros en la urbanización. La zona verde es una zona popular para que los perros hagan ejercicio y, aunque no se esperaba que nadie buscara en la hierba las heces de su perro, retirarlas del sendero para que la gente no las pisara por la noche, es una muestra de responsabilidad social. Se había proporcionado un contenedor para la recogida de bolsas para perros.

El Presidente dijo que seguía recibiendo quejas sobre los dueños de perros que no recogían después de pasearlos por la acera. Dijo que la acción que podía tomar se limitaba a los carteles en ambas entradas de la urbanización. Coincidió en que era ilegal, pero a menos que un informe al Seprona aportara pruebas no se podía tomar ninguna medida. La Policía Local de Alcaucín no realiza pruebas de ADN de las heces de los perros como ocurre en la ciudad de Málaga.

El Presidente también señaló que no era su responsabilidad dirigirse a los organizadores de la Feria para detener el uso de fuegos artificiales que pudieran asustar a los animales. *(La única legislación al respecto es que no se debe trabajar con animales en las inmediaciones de los lugares donde se encienden los fuegos artificiales)*

Una queja constante ha sido el olor que proviene de los alrededores del río. Durante años se ha culpado de ello a nuestra depuradora o a la granja de cabras. Ahora está claro que otras urbanizaciones vierten al río aguas residuales sin procesar, y con la sequía y la caña no se las llevan. Gracias al trabajo del Ayuntamiento, el Presidente se complace en informar de que se ha concedido financiación para un programa de gestión de aguas residuales adecuado y espera que en los próximos años la situación mejore a medida que se vaya aplicando. Agradeció a la Alcaldesa sus esfuerzos para conseguir la financiación.

La sequía está empeorando el problema de las cucarachas y las casas situadas más abajo, cerca de la depuradora, parecen ser las más afectadas. El Ayuntamiento tiene un fumigador para tratar los desagües y el Presidente agradeció a la Alcaldesa por su disposición a ayudar en el pasado con tratamientos adicionales, pero el régimen actual es insuficiente para controlar el problema, por lo que el Presidente anunció que es intención del comité utilizar parte de los fondos de la urbanización para financiar tratamientos adicionales por parte de una empresa comercial. La Alcaldesa no expresó ninguna objeción a esto.

La entrada a la urbanización ahora se ve mejor con el cañizo y se veía mejor con las plantas que colocaron Arthur Pither y Chris Smith. Un gran voto de agradecimiento para Arthur por regarlas diligentemente, pero desafortunadamente alguien dañó recientemente una de las plantas y luego robó otra. Este es un comportamiento vergonzoso y totalmente desmoralizador. Continuaremos mejorando la entrada, pero claramente debemos tomar medidas contra el vandalismo. El Presidente informó a la reunión que la entrada legal al campo era esa sección de la cerca y el propietario se opuso a la idea de una obstrucción incluso temporal a su derecho a usarla como entrada.

Dijo que tanto su predecesor, el señor John Cuff, como él habían presentado gestiones ante el Ayuntamiento, proponiendo que se trasladara al otro lado de la carretera por razones de seguridad. Como nuestras propuestas no surtieron efecto, asistió a la reunión abierta del Ayuntamiento de este año y planteó la cuestión. Como resultado, la alcaldesa autorizó la instalación de un espejo para que se pueda ver el tráfico que viene en sentido contrario. Agradeció a la alcaldesa su atención al tema.

Otro problema era el aspecto desagradable del punto de basura. El Presidente dijo que el Ayuntamiento estaba al tanto del problema, pero que hasta el momento no había podido encontrar una solución satisfactoria.

(Este punto del orden del día planteó varias preguntas al final del informe del Presidente)

El Presidente dijo que la directora rechazó sin consideración un intento de interesar a la escuela local en un proyecto para aumentar la conciencia sobre los beneficios personales del reciclaje eficaz, a pesar de que se ofreció un incentivo financiero significativo para la escuela.

Dijo que el dueño del terreno que bordea el límite norte de la urbanización había permitido que la vegetación creciera y muriera junto al muro divisorio hasta que representó un grave riesgo de incendio para las casas. Con la ayuda del contratista utilizado para la zona verde, pudo convencer al propietario de que pagara la maquinaria pesada necesaria para limpiarla. Sin duda, era su responsabilidad legal, pero las apelaciones a la Policía Local habían resultado ineficaces *(¡el agente de la Policía Local primero estaba de vacaciones y luego se casó!)*. Sin embargo, se complace en informar que la zona ya no representa un riesgo de incendio.

En la última Asamblea Anual se nombró a un nuevo miembro del comité, Francisco Mostazo. El Presidente le agradeció la gentileza de donar dos extintores a la urbanización que se encuentran junto a los desfibriladores en un armario con alarma. Al abrir el armario, se activa una sirena para llamar la ayuda, que solo se puede apagar con una llave. Los propietarios de las viviendas más cercanas al armario tienen copias.

El Presidente dijo que la seguridad contra incendios es ahora un problema importante para la urbanización porque la Diputación de Málaga ha retirado a los bomberos de Periana, el parque de bomberos más cercano. Ahora pasarán al menos 20 minutos antes de que los bomberos lleguen a la urbanización. Había apoyado plenamente la firme oposición del Ayuntamiento a esta peligrosa decisión. Dijo que recomendaría encarecidamente a los propietarios de viviendas que realicen una evaluación del riesgo de incendio de sus hogares. Si los propietarios de viviendas quisieran consejos sobre cómo usar los desfibriladores o los extintores, o consejos sobre seguridad contra incendios en su hogar, estaría encantado de asesorarlos, ya que era una materia que solía enseñar.

También dijo que encontraron una pequeña cantidad de espacio para almacenar los dispositivos de enfermería a domicilio. Después de un accidente o una enfermedad repentina, puede ser un desafío obtener todo lo necesario rápidamente. La idea era prestar estos artículos a los residentes durante unos días hasta que se pueda organizar la atención continua. Si alguien tenía artículos que ya no necesitaba, se lo hiciera saber y también se comunicara con él si los residentes quisieran tomar prestado algo.

Cuando se convirtió en presidente, el Ayuntamiento había aprobado la Urbanización y el administrador dimitió porque ya no era necesario. Le había entregado al presidente los distintos archivos que tenía y se fue sin ninguna explicación sobre cómo hacer el trabajo. Dijo que cuatro años después es su intención dimitir en la Asamblea General Anual de 2025, pero que se aseguraría de que haya una transición sin problemas hasta el próximo presidente.

Para ayudar en esto, el comité acordó la compra de un ordenador portátil específicamente para gestionar los asuntos de la urbanización. Durante el próximo año, transferirá todos los registros allí y escribirá un manual de oficina.

Dijo que le gustaría agradecer al comité su apoyo a lo largo de los años y también agradecer a los propietarios su confianza en él.

Luego preguntó si había preguntas.

Peter Thornton agradeció al presidente su trabajo y hubo algunos aplausos.

Karena Vrijdaghs preguntó por qué el Ayuntamiento no asumía la responsabilidad de la zona verde y, por lo tanto, se podría abolir la Entidad y solo habría que pagar el IBI. Se explicó que el Ayuntamiento no había querido específicamente que se aboliera la Entidad por una variedad de razones legales, pero también significaba que no habría ningún mecanismo para mantener los buzones, los puntos de emergencia o financiar los contenedores verdes mensuales y, por lo tanto, la calidad de la urbanización disminuiría (*y probablemente el valor de la propiedad*).

Karena Vrijdaghs preguntó por qué el Comité había decidido comprar un ordenador portátil en lugar de una memoria externa. La Presidenta explicó que, al reservar un dispositivo exclusivamente para cuestiones de urbanismo, se reducían los riesgos de infección por virus que suelen asociarse a los programas informáticos diseñados para uso personal. También facilitaba la transferencia de la administración a otra persona, ya que el acceso a los programas informáticos y a los proveedores externos ya estaba establecido.

Karena Vrijdaghs preguntó a la Alcaldesa en español por qué el punto de basura no estaba ubicado bajo tierra. Ella respondió que el Ayuntamiento tenía dos puntos de basura subterráneos, pero el mecanismo de elevación era una fuente constante de problemas y no era rentable. El Presidente explicó la pregunta y la respuesta a los miembros de habla inglesa presentes.

Karena Vrijdaghs preguntó quién vaciaba el contenedor de excrementos de perro y Hakim El Anabi respondió que generalmente era su vecino, pero en su ausencia lo haría él mismo.

Phillip O'Kennedy preguntó si había un estatuto de la Urbanización. El Presidente respondió que la Ley de Propiedad Horizontal que permitía el desarrollo era muy detallada y que la

Urbanización tenía un Estatuto aprobado por el Ayuntamiento de Alcaucin y registrado por la Junta de Andalucía. Estaba disponible en el sitio web.

Peter Thornton preguntó qué planes se estaban formulando para cuando las propiedades al otro lado de la A7205 estuvieran completamente ocupadas y la cantidad de desechos que se dejaban en el punto de basura aumentara sustancialmente. El Presidente le aseguró que el Ayuntamiento no estaba satisfecho con la situación actual y que estaba trabajando en una solución, al no haber más preguntas, el informe fue aceptado sin disenso.

3. Presentación de las cuentas del período desde la última Asamblea General Anual

El Presidente comenzó con una disculpa. Dijo que cuando preparó la tabla del informe financiero estaba muy estresado y que las cifras eran incorrectas. Solo una propietaria de una casa, Karena Vrijdaghs, había detectado el error. Dijo que le había proporcionado una copia de las cuentas y que esperaba que ella verificara la opinión del Sr. y la Sra. Norville de que las cuentas eran honestas y que solo la tabla del informe financiero tenía cifras inexactas. *(Aunque había enviado un correo electrónico el 27 de septiembre para decir "todo sale correcto hasta el céntimo", no lo dijo en la reunión, sino que había preparado copias de su propia versión de las cuentas, distribuyéndolas sin pedir consentimiento y explicando su interpretación a cada mesa antes de que se convocara la reunión. Después de la reunión, solicitó que su versión de las cuentas se incluyera en el acta. Sin embargo, las cuentas nunca se han incluido en el Libro, pero su versión está disponible en la página de cuentas del sitio web)*

El Presidente explicó que de los 44 deudores que había cuando asumió el cargo, ahora solo había tres y se habían iniciado acciones legales contra ellos. Agradeció a Manuel Núñez Martín su conocimiento experto del tribunal de Vélez-Málaga. El Presidente también señaló que, de acuerdo con la decisión de la última Junta General Anual, se había reembolsado a todos los propietarios que habían pagado en exceso, con la excepción de uno, que donó el pago en exceso a la Entidad. El Presidente dijo que había enviado por correo electrónico una tabla corregida a todos los propietarios. Señaló que la versión de las cuentas que había distribuido Karena Vrijdaghs había utilizado categorías diferentes y había incluido los reembolsos a los acreedores como un gasto, mientras que el Presidente había decidido que, aunque nunca se trató de nuestro dinero, no era un gasto en detrimento de la Urbanización. Si el importe reembolsado se deducía de su versión del gasto total, las cifras estaban dentro de un margen de euros entre sí. La diferencia se explica por el hecho de que ella contaba cada centavo y las cifras preparadas por el Presidente eran cifras redondeadas para mayor claridad de la presentación.

El Presidente explicó entonces en qué consistían las obras de mantenimiento y las nuevas y pidió que se formularan preguntas.

Karena Vrijdaghs preguntó por qué el sitio web costaba casi 300 euros. El Presidente explicó que se trataba del registro del nombre de dominio, los costes de alojamiento y también de la licencia de Microsoft 365 que proporcionaba la dirección de correo electrónico, así como de Powerpoint y Excel necesarios.

Karena Vrijdaghs preguntó por qué teníamos un sitio web cuando podíamos usar Facebook. La Presidenta explicó que la cuenta de Facebook había sido pirateada y que ya no se podía acceder a ella. A pesar de que se hizo un llamamiento a Facebook a través de sus canales de comunicación, no se tomó ninguna medida y no se recibió respuesta. Además, todos los documentos legales, las cuentas y las actas de las Asambleas Anuales están disponibles en el sitio, así como una gran cantidad de consejos. El nivel de seguridad es muy superior al de Facebook.

Karena Vrijdaghs preguntó entonces por qué el coste de la tinta y el papel era tan elevado. El Presidente explicó pacientemente que utilizaba su propia impresora para imprimir documentos para distribuirlos en 90 casas, y que la última tirada, sobre los extintores y desfibriladores, era en color y tenía tres páginas. Hakim El Anabi sugirió que la urbanización debería financiar una impresora láser que, aunque supusiera un gasto de capital, con el tiempo reduciría los costes de impresión. Esta propuesta pareció contar con el apoyo de Karena Vrijdaghs. *(El Presidente no está convencido de que haya suficiente volumen de impresión para justificar el gasto de capital durante la vida útil de una nueva máquina)*

Al no haber más preguntas, la reunión aceptó las cuentas sin ningún desacuerdo.

4. Explicación del presupuesto para el año 2023 – 2024

El Presidente explicó que durante los dos últimos años hemos presupuestado una reserva de 7500 €, pero consideró que es necesario aumentarla a 8000 €. Siempre es posible que la Entidad se enfrente a acciones legales a pesar de que ahora tiene pocas responsabilidades. Al mantener una reserva, no tendríamos que solicitar de inmediato pagos imprevistos y extraordinarios a los propietarios. Además, si cambiamos la cantidad ahora, hay una alta probabilidad de que se presenten cantidades diferentes que recreen la disparidad en las cuentas de la casa que acaba de resolverse.

Si mantenemos la tasa anual actual de 60 € pagada en enero, podremos financiar tratamientos adicionales del sistema de alcantarillado para ayudar a controlar las cucarachas. La asamblea aprobó la decisión por unanimidad.

5. Reinstalación del Comité

El Presidente informó a la Asamblea que todos los miembros del Comité habían acordado continuar prestando servicios a la Urbanización y, por lo tanto, pidió a la Asamblea que aprobara el comité actual por otro año.

Esto fue aprobado sin disenso.

6. Otros asuntos

Karena Vrijdaghs quería saber por qué el Presidente no podía decirle quiénes eran los otros miembros del comité.

Le señaló amablemente que todos los nombres y fotografías de los miembros del Comité estaban en el tablón de anuncios y luego explicó que el tablón de anuncios era el que estaba sobre los buzones.

Karena Vrijdaghs preguntó quién era responsable del parque. El Presidente explicó que era el Ayuntamiento.

El Presidente decidió entonces que había habido suficiente oportunidad para que el resto de la asamblea hiciera preguntas y anunció:

7. Fecha de la próxima Asamblea General Anual

Se celebrará el lunes 6 de octubre de 2025

El Presidente agradeció a todos por asistir y la reunión se cerró a las 21:15