JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Benahavís, a 13 de Febrero de 2010 siendo las 10.30.-hrs, la Junta General de la Comunidad de Propietarios del Residencial Los Eucaliptos comienza en el Hotel NH Express de San Pedro de Alcántara en segunda convocatoria y no habiendo suficiente quórum en segunda convocatoria según lo establecido en el art. 8/99 de fecha 6 de Abril de 1999 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La sesión comienza con los siguientes asistentes:

PRESENTES	**COEFICIENTES %**
Sr Lee Sheldon Elliott Bl. 2-5, G.6, Trastero 11	1,138%
Sres. Lavery, Bl. 3-1, G.11, Trastero 15	1,062%
Sres. Bowden, Bl. 3-4, G.10	1,0353%
Sr. Ralph Bodenehr, Bl.4-5, G.15, Trastero 24	1,165%
Sra. Nicola Vieira Rodrigues, Bl.7-6, G.47, Trastero 41	1%
Sr. Alan. Ayres, Bl. 8-3, G.43, Trastero 45	1,261%
Sra. Jannette Woodhouse y Sra. Lynn Jackson, Bl.9-6, G.51,Trastero 54	1,16%
Sr. William Rees Bl.10-1,G.55,Trastero 57	1,027%
Sr. Ramón Rodríguez, Bl.12-4, G.64,T. 68	1,069%
Sr. José Castellano Bl.13-3, G.63 y 93, Trastero 7	1,020%
Sr. José Navas y Sra. Rosa Galeote, Bl.13-4,G.68, Trastero 76	1,156%
Sr. Nicola Smyth, Bl.13-5, G.79, Trastero 79	0,995%
Sres. Cane, Bl.13-6, G.78, Trastero 74	1,133%
Sres. Jefferys, Bl. 15-2,G.88, Trastero 84	1,267%
Encino del Puerto, representado por Enrique Prieto, Bl.15-5,G.85,T.86	1,161%

Habisben Services, Administrador representado por el Sr. Carlos Díaz y la Srta. Ana Muñoz y la asistencia de la Srta. Ana Espinosa.
La Srta. Silvia Gutiérrez como traductora presente en la reunión

TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES 16,6493%

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**

- Sr. Thomas Rees, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Brian Stig Jogesen, Bl.1-3,G.1, Trastero 1	0,938%
Sr. Robert Dyer y Sra. Ann Porter, Bl.2-4,G.30, Trastero	0,97%
Sres. Scaife, Bl.2-6, G.7, T.9 y 12	1,018%
Football Impact, S.L., Trastero 10	0,086%
Sr. Per Johansen, Bl.3-3, G.26	0,906%
Sres. Lawson, Bl.4-1, G.24, Trast.21	1,273%
Sr. Ole Hansen y Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, Trastero 25	1,2451%
Sres. Holt, Bl.5-5, G.20, Trast.28	1,154%
Sres. Cornes, Bl.6-4, G.36, Trastero 38	1,2131%
Sres. Harrison, Bl. 7-1, G.38, Trastero 39	1,214%
Sres. Williams, Bl. 8-6, G.41, Trastero 47	1,159%
Sres. Skårland, Bl.9-1, G.54	0,88%
Sr. Alan Harris y Sra. Susan Harris, Bl.9-2, G.76, Trastero 52	1,336%
Sr. Andres Roldán, Bl.9-3, G.50, Trastero 51	0,93%
Sr.Mohamed Lotfy y Sra.Mercedes Gómez B.9-4,G.53,T. 49,50 y 55	1,317%
Sr. Nicholas Williams y Sra.Jane Coglan, Bl.10-4, G.74, Trastero 56	0,896%
Sr. Dreesen y Sra. Vanoorbeek, Bl.10-5,G.57, Trastero 59	1,01%
Sres. Bradley, Bl.11-1, G.72, Trastero 63	1,276%
Sres. Stuart, Bl.11-4, G.73, Trastero 64	0,978%
Sres. Cook, Bl.11-5, G.60, Trastero 65	1,166%
Sres. Mc Donnell, Bl. 11-6, G.59, Trastero 65	0,972%
Sres. Mackay, Bl.14-2,G.89, Trastero 78	0,968%
Sres. Hough, Bl. 14-5, G.80, Trastero 77	1,17%
Sr. Stephen MacKenzie Bl.15-1, G.88, Trastero 84	1,267%
Srta. Logie y Srta Docherty, Bl.15-6, G.84, Trastero 85	1,166%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. REES	**26,5082%**

- Sr. Ramón Rodríguez, representa al siguiente propietario:

Sr. Francisco Javier Peco Moreno, Bl.12-5,G.66,71, Trastero 71	1,231%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. RODRÍGUEZ	**1,231%**

- Sr. Ralph Bodenehr representa al siguiente propietario:

Sr. Willem Van Der Molen, Bl.3-6, G.13, T.17	1,138%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR EL SR. BODENEHR	**1,138%**

TOTAL VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS…….	**45,5265%**

ORDEN DEL DIA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2009.
3. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2010 a 31 de Diciembre 2010.
4. Elección del Presidente y vicepresidente para el ejercicio 2010
5. Elección del Administrador para el ejercicio 2010.
6. Aprobación de lista de deudores y acciones a tomar contra ellos.
7. Aprobación fondo extraordinario pintura de edificios de 25.000€ en una única cuota.
8. Propuesta y aprobación modelo de rejas de seguridad.
9. Propuesta propietarios B6-5 para talar el árbol que se encuentra frente a su bloque, por problemas con las abejas.
10. Aprobación acciones legales a tomar en contra de la instalación de jacuzzi en la terraza del B3-6.
11. Aprobación del pago de las cuotas de comunidad los primeros diez días de cada trimestre, tras ese período se le cargará el correspondiente interés de demora.
12. Apertura de nueva cuenta bancaria en otra entidad con firma mancomunada.
13. Fecha para la próxima Junta General Ordinaria.
14. Ruegos y Preguntas.

1.- INFORME DEL PRESIDENTE

El Sr. Carlos Díaz, comienza la sesión agradeciendo la asistencia a los presentes e informando del recuento de votos presentes y representados.

A continuación y siendo autorizado por el Presidente informa a los asistentes de los siguientes puntos:

- Evolución del ejercicio contable del 2009 que entre otras cosas y como veremos posteriormente el gasto real se ha ajustado al presupuestado con un superávit al cierre del año.

- Una propuesta de bajada del presupuesto para el 2010 adecuándolo al gasto real del 2009.

- La televisión terrestre digital, como la mayoría de los vecinos sabrá, el pasado mes de diciembre se perdió en esta zona la señal analógica de televisión. El repetidor que tendría que dar cobertura, instalado en Marbella, no llega del todo la señal, aunque hayamos adaptado nuestra antena comunitaria hacia esa señal. El problema es que al encontrarnos en un valle, y estar rodeado de montañas, la señal que llega es muy

- débil. A través de la Entidad Urbanística Los Aguilares se propuso en la reunión del pasado mes de Agosto y en vista de prevenir este problema, una solución, colocar una antena y mediante fibra óptica recibir una perfecta señal en las comunidades de Los Aguilares. También se solicitó un informe en Diciembre a un ingeniero de telecomunicaciones para que procediese a elaborar un informe y en él se explicaba que no llegaba señal adecuada a ninguna de las comunidades de Los Aguilares ni Arqueros, por tanto se recomendaba que el Ayuntamiento adecuase a la zona con un repetidor. Estamos en el momento ahora que se ha reclamado al Ayuntamiento y posiblemente coloquen un repetidor en una zona que pueda dar cobertura digital a toda nuestra urbanización así como, al propio pueblo.

- Nueva compañía de agua. Como bien sabrán también a finales de este año se le envió a todos los vecinos una circular enviada por el Ayuntamiento de Benahavis y la nueva empresa de agua, en la cual nos explicaba que a partir del 1 de enero de 2010, la nueva empresa suministradora sería Aguas de Benahavís, que tendríamos que independizar contadores y cada vecinos tendría su propio contrato de suministro. Nos encontramos que a la fecha de esta reunión aún Acosol sigue trabajando y suministrando este servicio, así como, la nueva empresa también está instalando los contadores. Hay un desacuerdo entre ambas y estamos a la espera de que se resuelva. Por ello, la comunidad aún no ha cancelado el contrato con Acosol pero a su vez se ha dado de alta los nuevos contratos con Aguas de Benahavis, para evitar el corte de suministro.

  Toma la palabra el Sr. Rees dando la bienvenida a los presentes y las gracias por su asistencia.

  Quiere dar también las gracias, muy especialmente a Ana por su trabajo y a Nicola que aunque ya no sea vicepresidenta, ha colaborado activamente en el bienestar de la comunidad.

2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL 2009.

El Sr. Díaz informa a los presentes sobre la comparativa que se ha enviado junto con la convocatoria y un balance de ingresos y gastos. Pasa a detallar las partidas de gastos:

Servicio de Limpieza

Según contrato con la empresa de limpieza Limborlast que empezó su servicio el 1 de mayo, se hizo el ajuste en el presupuesto con respecto a la actual empresa de Mayo a Diciembre y con la anterior, Limpiezas Gutierrez, por los meses de Enero a Abril.

Servicio de Jardinería

Se presupuestó una cantidad en relación a lo mismo que se menciona en el punto de limpieza, la jardinería RONDAMAR, comienza su servicio en Mayo y la anterior MEDITERRÁNEO GARDEN de Enero a Abril. La diferencia de 411,11€ en presupuesto se debe a la recogida de brozas que no estaba presupuestado en el contrato, consiste en el porte de un camión que retira las brozas de la zona de acopio y las lleva al centro ambiental de Marbella, en Ojén, que por ley hay que depositarlo en una planta de reciclaje. Este año ha habido dos portes de camión.

Administración

Se presupuestó lo gastado.

Mantenimiento General

A) Reparaciones eléctricas, fontanería y de riego: 4.476,59€

En esta partida se incluyen los siguientes gastos:

- Revisión de luces de la comunidad completa de Enero a Marzo por Habisben. 1.224,96€
- Revisión de luces de las zonas exteriores de la comunidad de Abril a Diciembre por Habisben. 1.633,28€
- Averías de fontanería, electro válvulas, manguitos y averías en duchas piscina, así como, electro bomba de la piscina de la fase I,. Coste total fontanero 1.185,67€
- Electricista extra por avería durante noche o fin de semana y separación de conexión eléctrica de unas farolas del resto de comunidad que quedó aprobado en la Junta Anual de 2009. 218,08€
- Arreglo conexión de SKY, buscar nueva conexión. 40,60€
- Pintura puertas y escaleras cuarto depuradora piscinas por óxido y agujero en zona junto jardín bajo bloque 6: 174€

B) Gastos de materiales: 2.415,58€

- Material eléctrico solicitado por la empresa de limpieza para la revisión de luces de portales y garajes y Material eléctrico solicitado por Habisben para el cambio de luces en los exteriores de los bloques y zona ajardinada y piscina: 1.422,77€
- Compra escalera piscina fase II rota por el óxido: 353,80€
- Pieza skimer, sujeta puertas en acceso a garaje, candados cuartos zonas comunitarias llave universal, pintura utilizada para metal puertas acceso a depuradora piscina e interior, materiales jardín y bolsas basura descontado de la empresa de jardinería abonado con plantas extras: 175,17€

- Compra de materiales necesarios para instalación de sistema para independizar las farolas de la calle de bajada a la comunidad del resto de luces de la comunidad y colocación de sistema de ahorro de energía, según presupuesto presentado y aprobado en la pasada Junta ordinaria anual del 07/02/2009: 383,84€.
- Mando a distancia homologado para el garaje para jardinero extra: 60€.

C) Mantenimiento de ascensores: 29.159,78€

La diferencia de 73,78€ en presupuesto, se debe a que en el primer trimestre nos cobraron en función del ejercicio 2008 y había una pequeña diferencia y también porque al tener el pago fraccionado nos cobran un pequeño suplemento.

Suministros:

Electricidad: Consumo real, se estima una cantidad y se ha ahorrado debido en parte al aporte de luces de bajo consumo y a desconectar parte del alumbrado durante la noche. El ahorro es de 2.298,40€ .

Agua: Consumo real, se estimó y se excedió en 94,48€ frente a los 12.00€ en presupuesto.

Teléfono: Son las 4 líneas de teléfono que hay contratadas para los 15 ascensores. Se paga un mínimo por línea y si hubiese las llamadas que se hagan cuando el ascensor esté averiado desde dentro del ascensor por algún vecino. Se ha excedido del presupuesto 105,75€.

Gastos generales:

Gastos bancarios: Actualmente la cuenta la tenemos abierta en Banca March y estos son los gastos principalmente de envío de remesas de recibos. También de ingresos de cheques que son 3€ por cheque nacional. Transferencias para el pago de la empresa de jardinería. Se ha excedido en presupuesto la cantidad de 657,44€ , es por ello que buscamos un banco que nos ofrezca comisiones y gastos más bajos.

Gastos Junta General de Propietarios: En el año 2009 hubo dos reuniones una en hotel NH San Pedro en Febrero y otra en Hotel Rincón Andaluz en Marzo 2009. Esto ha representado un coste de 220,54€ por el alquiler de ambas salas, habiendo un excedente en presupuesto de 20,50.-€.

Seguro de comunidad: Lo tenemos contratado con la compañía Reale, este año se ha buscado compañías más económicas y finalmente se ha negociado con Reale un ahorro en la póliza a su vencimiento en Julio 2009 de ahí el ahorro en el segundo semestre que ha llegado a ser de 1.141,19€ sobre el presupuesto original de 8.700,00€.

EUC Aguilares: Hemos tenido un ahorro en relación de los 37.540,00€ presupuestados de 1.1617,32€, ya que, el presupuesto de la EUC es de Julio a Junio por un año y el nuestro lo aprobamos en Febrero, por eso, se toma como estimado la cantidad del ejercicio anterior. Y en Agosto de 2009 cuando fue la reunión de la Entidad se redujo considerablemente el presupuesto.

El Sr. Ramón Rodríguez propone que para el próximo año junto con las cuentas se envíe un desglose y explicación detallada como se ha hecho en esta reunión.

Tras la explicación de las cuentas sobre presupuesto de 205.555€ teniendo de gastos reales 193.464,60€ de lo que resulta un ahorro de 12.090,40€ y sin más preguntas que hacer por parte de los asistentes, se procede a la votación siendo aprobadas las cuentas del ejercicio 2009 por unanimidad.

3.- APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DESDE ENERO HASTA DICIEMBRE 2010.

El Sr. Diaz explica a los presentes el ahorro que se contempla en la propuesta de presupuesto para este año 2010 , de un ahorro de más de doce mil euros y teniendo en cuenta que el IVA se incrementa en Julio en dos puntos y todas las partidas ha sufrido un incremento.

El Sr. Ramón Rodríguez, no entiende porque las partidas de limpieza y jardinería se han reducido y no la de administración. Se le explica que en el 2009 la partida tanto de jardinería como de limpieza empezó en Mayo con el precio reducido pero que los primeros cuatro meses el precio era mayor. Este año ya se ha ajustado al coste real con las nuevas empresas.

La Srta. Nicola Vieira comenta su disconformidad con que se mantenga la misma empresa de limpieza actual que considera que no presta el servicio que prestaba la anterior empresa.

La Srta. Ana Muñoz explica a los asistentes que se ha negociado con la empresa Limpiezas Gutierrez el servicio de limpieza a partir de Mayo de seis horas diarias para la comunidad y de la limpieza de garajes trimestral.

En general los vecinos se muestran muy contentos con el servicio que prestaba esta empresa y está de acuerdo con volver a contratar sus servicios.

La Sra. Lavery comenta que la piscina no suele estar muy limpia. El Presidente le responde que se ha mejorado bastante y que el mismo jardinero hace la limpieza diaria, el problema es que muchos de los usuarios suelen usar cremas solares y no siempre se duchan antes de bañarse creando una capa de grasa que es difícil de quitar.

El Sr. Bodenerh le gustaría que entre todos los vecinos, amigos e inquilinos cuidásemos más el mobiliario, sobre todo, las hamacas, ya que, hay algunas que están rotas y son relativamente nuevas.

El Sr. Ramón Rodríguez, le gustaría exponer que los jardineros no usen siempre el ascensor del bloque 12 para subir las maquinarias y productos de limpieza. Pide que vayan alternando cada día un ascensor.

Se procede a la votación del presupuesto para el año 2010 por la cantidad de 193.268€ y queda aprobado por unanimidad.

4.-ELECCION DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE PARA EL EJERCICIO 2010.

El Sr. Díaz pregunta a los asistentes si existe algún candidato para el cargo de Presidente, tan sólo el Sr. Rees, actual presidente presenta su candidatura, se procede a la votación que queda de la siguiente manera:

Votos a favor de la Presidencia del Sr. Rees: 39 votos con un total coeficiente de 42,0655%

Abstenciones: B12-4; B15-5, tres votos, con un total coeficiente de 3,461%

Como Vicepresidentas, se presentan el Sr. Alan Ayres y el Sr. Van Der Molen, representado en esta reunión por el Sr. Bodenehr.

Votos a favor del Sr. Ayres: 34 votos con un coeficiente total de 36,5915%

Votos a favor del Sr. Van Der Molen: B4-5, dos votos con un coeficiente total de 2,303%

Abstenciones: B12-4; B13-3; B13-4; B13-5 y B15-5, seis votos con un coeficiente total de 6,632%

Tras la votación quedan aprobados los siguientes cargos:

Presidente: Sr. William Rees
Vicepresidente: Sr. Alan Ayres, el cual informa a los presentes que cualquier vecino que desee contactar con él para cualquier comentario o sugerencia, puede hacerlo a través de su email: Ayresalan@btinternet.com

5.- ELECCION DEL ADMINISTRADOR PARA EL EJERCICIO 2010.

Habisben Services presenta su candidatura para este cargo nuevamente, sin haber ninguna propuesta más, se procede a la votación.

Votos a favor: 39 votos con un coeficiente total de 42,0705%.
Votos en contra: Ninguno
Abstenciones: B12-4 y B13-4, tres votos con un coeficiente total de 3,456%

Queda aprobado por mayoría que Habisben sea el administrador de la comunidad para el ejercicio 2010.

6.- APROBACIÓN DE LA LISTA DE DEUDORES Y ACCIONES A TOMAR CONTRA ELLOS.

La lista de deudores que se envió junto a la convocatoria de esta Junta ha sido reducida a la deuda total de 21.578,59€, la vivienda B13-1 se puso al día antes de la celebración de esta junta.

Tras la votación se aprueba unánimemente la lista de deudores al 31 de diciembre de 2009 por importe de 21.578,59€ y se le autoriza al Presidente y al abogado designado por el Presidente, el otorgamiento de poderes notarios para las reclamaciones legales de las deudas.

Así mismo, y a partir de ahora, se autoriza al Presidente que en cualquier momento se puedan realizar la reclamación legal de la deuda sin esperar a celebrar Junta de vecinos.

7- APROBACIÓN FONDO EXTRAORDINARIO PINTURA DE EDIFICIOS DE 25.000€ EN UNA ÚNICA CUOTA.

El Sr. Díaz explica el motivo de la creación de este fondo de reserva para destinarlo a la pintura de la comunidad en cuanto se estime oportuno.

El coste aproximado según presupuestos a esta fecha oscila entre 78.000€ y 92.000€, pero hay que tener en cuenta que son precios orientativos, ya que, a la fecha que se decida pintar, estos precios podrían sufrir un incremento, según mercado.

La idea es crear este fondo en una cuenta independiente de los gastos operativos de la comunidad y decidir en la próxima Junta del año próximo la fecha para inicio de los trabajos.

El Sr. Ramón Rodríguez expone que según su punto de vista, aún no cree necesario pintar la comunidad, ya que, la promotora aún tiene trabajos pendientes de reparación de grietas y pintura de fachadas.

El Sr. Ayres según información obtenida y la Administración y del Presidente, comenta que la promotora aún tiene temas pendientes por finalizar que se reportó en su momento y que aún no han terminado, pero la pintura de la comunidad es un tema de mantenimiento y que no se va a aprobar para hacerlo ahora, sino crear un fondo de reserva para cuando llegue el momento proceder a los trabajos sin tener que desembolsar la cantidad íntegra en un solo período.

El Sr. Enrique Prieto, está de acuerdo con que hay que pintar la comunidad cuando sea necesario pero que él personalmente prefiere entregar esta cantidad cuando se vayan a realizar los trabajos y no por anticipado, prefiere disponer de esa cuota él mismo y no la comunidad.

El Sr. Díaz le informa que la idea es abrir una cuenta depósito con ese fondo para poder obtener algún tipo de interés a la comunidad. Con respecto a la reclamación a la promotora de los trabajos pendientes, informa de la garantía de tres años, pero que se paraliza ésta en el momento que se presenta reclamación a Taylor Woodrow de las incidencias en la comunidad y nos consta que se han hecho trabajo pero aún no se han finalizado. Se seguirá haciendo presión a la promotora para que finalicen los trabajos a la mayor brevedad.

La Srta. Vieira pregunta si este fondo se podría utilizar para cualquier incidencia o problema que tuviese la comunidad y no estuviera contemplado en presupuesto. Se le responde por parte de la administración que este fondo es exclusivo para la pintura.

El Sr. Elliott comenta que si se podría discutir esto en la Junta Extraordinaria de verano, traer más presupuestos de pintura, indicando el tipo de pintura que se va a utilizar, así como, un planteamiento de cómo se van a realizar los trabajos, cuando se comenzarán y si se realizara la comunidad al completo o se hará por fases. Algunos de los presentes se muestran de acuerdo con esto.

El Presidente, Vice-Presidente y Administradora aportarán más presupuestos que se ajusten al fondo de reserva de pintura, y también planificarán cuando y en que orden comenzarán los trabajos de pintura de rejas, o de fachadas (igual es necesario empezar por las rejas y pérgolas ya que al ser hierro se oxidan y estropean antes). Siempre se presentarán a los propietarios para su aprobación el presupuesto mejor adaptado en cuanto a calidad, condiciones y precios.

Se decide que se convocará reunión para verano para tratar este tema pero ahora se aprueba la creación de un fondo de pintura ya en este año pero que hasta la próxima Junta no se decidirá el importe que irá en función del coste total del trabajo.

Se procede a la votación de los vecinos que estén de acuerdo en crear un fondo de reserva:

Votos a favor: 35 votos con un coeficiente total de 37,6065%

Votos en contra: B3-6, B12-4, B13-4 y B15-5, cinco votos con un coeficiente total de 5,755%

Abstenciones: B4-5 y B7-6, dos votos con un coeficiente de 2,165%

Por tanto queda aprobado por mayoría, un fondo de reserva que se determinará en la próxima Junta Extraordinaria que se celebrará en verano de 2010.

8.-PROPUESTA Y APROBACIÓN MODELO DE REJAS DE SEGURIDAD.

El modelo que se va a aprobar aquí es el mismo al de las rejas que hay instalada en el proyecto de la comunidad, tanto en barandillas como en puertas de acceso a la comunidad. Se adjunta foto del modelo.

Todas aquellas rejas que estuviesen colocadas antes de esta aprobación serán aceptadas pero a partir de la celebración de esta junta, todas las restantes han de seguir el mismo modelo y color.

Sometido a votación y queda aprobado por unanimidad.

9.- PROPUESTA PROPIETAROS B6-5 PARA TALAR ÁRBOL QUE SE ENCUENTRA FRENTE A SU BLOQUE, POR PROBLEMAS CON LAS ABEJAS.

El Sr. Díaz explica que recibió propuesta de un vecino para someter a votación la tala del árbol que está situado junto al bloque 6 y que al estar tan crecido llega incluso a su vivienda en la última planta. El verano pasado tuvo problemas con las abejas, había un enjambre en dicho árbol y tiene una hija que es alérgica.

Por parte de la comunidad se ha procedido a retirar el enjambre y fumigar dicho árbol, así como podarlo por la parte superior.

Se somete a votación y por unanimidad se decide que no se tale dicho árbol que se vuelva a fumigar antes del verano para prevenir.

10.- APROBACIÓN ACCIONES LEGALES A TOMAR EN CONTRA DE LA INSTALACCIÓN DE JACUZZI EN LA TERRAZA DEL B3-6.

El Sr. Díaz expone a los asistentes que según la junta celebrada en el 2009 en la cual se prohibió la instalación del Jaccuzi solicitado por el propietario de la vivienda B3-6, dicho propietario procedió a su instalación y posteriormente a su puesta en funcionamiento.
Mediante la comunidad se le instó para su retirada pero no se produjo, de ahí que tengamos que determinar tomar medidas legales para su retirada.

El Sr. Bodenehr en representación del Sr. Van Der Molen, propietario de la vivienda B3-6 expone que se trata de una instalación móvil que no atenta contra la estructura del edificio, que el Sr. Van Der Molen, siguiendo las indicaciones de la Junta el año anterior facilitó informe de un arquitecto considerando que no se produciría daños en el edificio. Y que se trata de una instalación en una terraza de uso privativo y que considera que si no atenta contra la estética, no necesitaría ni el permiso de los vecinos.

Toma la palabra el Sr. Bowden, vecino de la vivienda B3-4. Expone que en su última visita a su vivienda que se encuentra justo debajo del B3-6, comprobó que el jacuzzi estaba conectado casi 24 horas, y que tanto el sonido como la fuerte vibración que provenía de su techo (suelo de la vivienda superior) era insoportable. Si cada vez que conecte la depuradora él no puede vivir allí ha intentado ponerse en contacto con el Sr. Van Der Molen para explicarle sus motivos e invitarlo a que vaya a su vivienda a comprobarlo personalmente, pero no ha recibido respuesta. De seguir así no podrá venir a disfrutar de su vivienda, que la compró con la idea de buscar una mayor tranquilidad. Además advierte a los vecinos que si permitimos que se deje esto motivará que otros vecinos también lo hagan y que esto a además de las molestias e incomodidad también afectará a la hora de querer vender la propiedad porque nadie querrá comprarse una vivienda en la cual encima de su apartamento tengan instalado un Jaccuzi.

El Sr. Díaz informa a los asistentes

El Sr. Díaz informa a los presentes que este proceso puede ser largo, y advierte al Sr. Bowen que puede denunciar estas molestias a las autoridades pertinentes y al menos podría impedir el uso de dicho Jaccuzi hasta una definitiva resolución. Dicho esto se procede a la votación:

Votos a favor: 38 votos con un coeficiente total de 41,2285%

Votos en contra: B4-5, dos votos con un coeficiente total de 2,303%

Abstenciones: B7-6 y su representado B13-5 que abandonó la reunión antes de la votación de este punto, dos votos con un coeficiente total de 1,995%

Queda aprobado por mayoría que se tomarán las acciones legales oportunas para instar al Sr. Van Der Molen la retirada del jacuzzi de la terraza comunitaria.

11.-APROBACIÓN DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE COMUNIDAD LOS PRIMEROS DIEZ DÍAS DE CADA TRIMESTRE, TRAS ESE PERÍODO SE LE CARGARÁ EL CORRESPONDIENTE INTERÉS DE DEMORA.

El Sr. Díaz explica a los vecinos que los recibos se emiten trimestralmente y se envían al cobro los primeros días de cada trimestre, el 70% de los vecinos lo abona puntualmente en esta fecha pero hay algunos propietarios que lo abonan a final de cada trimestre, aunque esté dentro de plazo y no se les puede aplicar el interés de demora. Lo que se propone en este punto es que se abonen los trimestres siempre por adelantado dentro de los primeros diez días de cada trimestre, ya que, la comunidad tiene que proceder al pago de los servicios contratados mensualmente.

El Sr. Bodenerh propone que se de plazo el primer mes de cada trimestre.

El resto de vecinos se muestran de acuerdo.

Por tanto se procede a la votación que el plazo para el abono de la cuota trimestral sea siempre antes de la finalización del primer mes por adelantado, de lo contrario se aplicará el 20% de interés de demora ya aprobado anteriormente.

Queda aprobado por unanimidad.

12.-APERTURA DE NUEVA CUENTA BANCARIA EN OTRA ENTIDAD CON FIRMA MANCOMUNADA.

El Sr. Díaz explica que como lo mencionado en el apartado de las cuentas del ejercicio anterior, el elevado cargo bancario por comisiones ha obligado a la comunidad a buscar otras alternativas en otras entidades. Se procede a la votación para la apertura de una cuenta bancaria mancomunada en otra entidad con más ventajas y menos comisiones, dando la facultad a la Junta directiva de tomar la decisión más favorable.

Aprobado por unanimidad.

13.-FECHA PARA LA PROXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

La propuesta por parte de la administración es a mediados de febrero, como cada año.

El Sr. Elliott no está de acuerdo, ya que, prefiere que sea en Semana Santa o verano cuando haya más vecinos en el período de vacaciones.

El Sr. Díaz, le explica que el ejercicio contable es hasta diciembre y que operar durante tantos meses con un presupuesto del año anterior no es prudente, ya que, si hubiese un déficit considerable, éste se arrastraría hasta la fecha de la Junta. Si se desea se puede convocar otra Junta Extraordinaria para verano.

Se procede a la votación que queda de la siguiente manera:

Votos en contra: B2-5, el resto de asistentes y representados votan a favor.

Se decide que la próxima Junta General Anual se celebrará el día 12 de Febrero de 2011.

14.-RUEGOS Y PREGUNTAS.

Sin más asuntos que tratar y agradeciendo la asistencia de los presentes, se da por concluida esta reunión a las 14.30 horas.

Presidente Secretario-Administrador