

Acta de la Junta General Ordinaria DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PERLA BLANCA III

En Peñíscola, siendo las 10:00 horas del día 5 de noviembre de 2022, y en Salón de Juntas de Acta 2. (Calle Villanueva de Avignon, 6), debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de D. Jean-Pierre Couvaud, y actuando como Secretario - Administrador D. Pedro Castilla Fernández como oficial habilitado y apoderado de Acta 2, S.L., a fin de celebrar la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de PERLA BLANCA III, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

- 01 Aprobación estado de cuentas del ejercicio 2019/2020, 2020/2021 y 2021/2022 y presupuesto 2022/2023.
- 02 Reclamación judicial de cuotas impagadas. Aprobar recargo sobre impagados 10%.
- 03 Propuesta para realizar estudio eficiencia y/o instalación de placas solares.
- 04 Retirada del equipo de aire acondicionado comunitario.
- 05 Propuesta para instalación de cámaras de videovigilancia.
- 06 Responsabilidad de los propietarios en la degradación de la comunidad.
- 07 Propuesta de cambio de fechas de uso de la piscina cubierta.
- 08 Propuesta para el cambio de funcionamiento de la piscinas a tratamiento salino.
- 09 Propuesta de procedimiento de comunicación de incidencias en la comunidad al equipo de gobierno.
- 10 Nombramiento de cargos.
- 11 Ruegos y preguntas.

Asistentes:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Cargo en la Junta
Letournel, Jean	APT. 1	1,86000	
Pitot, Patrick	APT. 8	1,17000	
Guy Rebiere	APT. 12	1,55000	
Couvaud, Jean-Pierre	APT. 16	1,63000	Presidente
Solera Martinez, Jose	APT. 19	1,64000	
Jose Manuel Fernandez Roman	APT. 27	3,25000	
Perret, Henri Claude	APT. 29	1,91000	Vice presidente
Contreras, Javier	APT. 37	0,96000	
Aznar, Luis	APT. 41	1,00000	
Cumont, Hervé	APT. 42	1,11000	
Boga Rodriguez, Jose	APT. 44	0,91000	
Denis Le Pelley	APT. 45	0,84000	
Jean Pierre Bernard Marcel - Maurice Godeau	APT. 46	0,84000	
Llorach, Ana	APT. 47	0,75000	
Roman Sánchez Mendez	APT. 51	0,94000	
Martiel, Roland	APT. 69	0,85000	
Marechal, Philippe	APT. 76	1,63000	
Marechal, Philippe	APT. 77	0,00000	
Gilbert, Micheline	APT. 80	1,71000	
Denis Le Pelley	PK-2	0,00000	
Couvaud, Jean-Pierre	PK-6	0,00000	Presidente
Couvaud, Jean-Pierre	PK-7	0,00000	Presidente
Contreras, Javier	PK-10	0,00000	
Letournel, Jean	PK-14	0,00000	

Llorach, Ana	PK-20	0,00000
Jose Manuel Fernandez Roman	PK-26	0,00000
Jose Manuel Fernandez Roman	PK-28	0,00000
Roman Sánchez Mendez	PK-34	0,00000
Boga Rodriguez, Jose	PK-44	0,00000
Gilbert, Micheline	PK-48	0,00000
Cumont, Hervé	PK-50	0,00000
Guy Rebiere	PK-54	0,00000
Aznar, Luis	PK-56	0,00000
Marechal, Philippe	PK-59	0,00000
Perret, Henri Claude	PK-66	0,00000
Perret, Henri Claude	PK-67	0,00000
Solera Martinez, Jose	PK-68	0,00000
Pitot, Patrick	PK-88	0,00000
Martiel, Roland	PK-90	0,00000

Representados:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Representado por
Mordcovich, Jorge	APT. 4	1,17000	Llorach, Ana
Manuel Antonio Rodriguez Perez	APT. 7	1,23000	Couvaud, Jean-Pierre
Cicot, Daniel	APT. 9	1,83000	Guy Rebiere
Vigo, Denis	APT. 14	1,21000	Couvaud, Jean-Pierre
Espinosa, Manuel	APT. 15	1,95000	Couvaud, Jean-Pierre
Dins, Patrick	APT. 26	1,63000	Couvaud, Jean-Pierre
Gracia Sanchez, Jose Antonio	APT. 30	1,03000	Boga Rodriguez, Jose
Guy Georges Joseph Bassement	APT. 38	0,90000	Labrugnas, Jean Pierre
Espinosa, Manuel	APT. 43	1,07000	Couvaud, Jean-Pierre
Brientin, Andre	APT. 49	0,78000	Kapfer, Guy
Rousselet, Pascal	APT. 58	1,01000	Couvaud, Jean-Pierre
Claude Felix Louis Bourgoist	APT. 60	0,78000	Couvaud, Jean-Pierre
Aznar, Elena	APT. 62	0,94000	Aznar, Luis
Molinos Borobio, Hilario	APT. 66	1,08000	Couvaud, Jean-Pierre
Geffard, Marcel	APT. 70	0,78000	Couvaud, Jean-Pierre
Irene Valckx	APT. 71	1,28000	Gilbert, Micheline
Delange, Mireille	APT. 72	0,96000	Pitot, Patrick
Antoine Claude Michel Escobar	APT. 79	0,94000	Perret, Henri Claude
Guy Georges Joseph Bassement	PK-9	0,00000	Labrugnas, Jean Pierre
Mordcovich, Jorge	PK-11	0,00000	Llorach, Ana
Vigo, Denis	PK-18	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Brientin, Andre	PK-19	0,00000	Kapfer, Guy
Espinosa, Manuel	PK-25	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Delange, Mireille	PK-27	0,00000	Pitot, Patrick
Espinosa, Manuel	PK-30	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Espinosa, Manuel	PK-31	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Irene Valckx	PK-33	0,00000	Gilbert, Micheline
Claude Felix Louis Bourgoist	PK-35	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Aznar, Elena	PK-40	0,00000	Aznar, Luis
Molinos Borobio, Hilario	PK-47	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Cicot, Daniel	PK-61	0,00000	Guy Rebiere
Espinosa, Manuel	PK-63	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Gracia Sanchez, Jose Antonio	PK-64	0,00000	Boga Rodriguez, Jose
Dins, Patrick	PK-74	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Geffard, Marcel	PK-93	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Rousselet, Pascal	PK-94	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Cicot, Daniel	PK-97	0,00000	Guy Rebiere
Guy Georges Joseph Bassement	PK-101	0,00000	Labrugnas, Jean Pierre

Se informa a los asistentes que, de acuerdo con la LPH, aquellos propietarios que no se encuentren al corriente en sus pagos a la comunidad, no podrán ejercer su derecho al voto.

Se da comienzo a la Junta, pasando a tratar los diferentes puntos del Orden del Día.

1º Aprobación estado de cuentas del ejercicio 2019/2020, 2020/2021 y 2021/2022 y presupuesto 2022/2023.

Se informa de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio, cuyo detalle fue enviado con la convocatoria y cuyo resumen es el siguiente:

RESUMEN ESTADO DE CUENTAS	
SALDO 01.09.19	67.284,67
INGRESOS	130.000,40
GASTOS	111.620,75
SALDO 31.08.20	85.664,32
JUSTIFICACION DEL SALDO:	
Tesorería	67.180,83
Recibos pendientes de cobro	21.568,32
Pagos pendientes de realizar	- 3.084,83
Total	85.664,32

RESUMEN ESTADO DE CUENTAS	
SALDO 01.09.20	85.664,32
INGRESOS	130.000,40
GASTOS	59.183,39
SALDO 31.08.21	156.481,33
JUSTIFICACION DEL SALDO:	
Tesorería	141.389,90
Recibos pendientes de cobro	15.878,93
Pagos pendientes de realizar	- 787,50
Total	156.481,33

RESUMEN ESTADO DE CUENTAS	
SALDO 01.09.21	156.481,33
INGRESOS	130.000,46
GASTOS	124.857,61
SALDO 31.08.22	161.624,18
JUSTIFICACION DEL SALDO:	
Tesorería	140.456,36
Recibos pendientes de cobro	25.931,79
Pagos pendientes de realizar	- 4.763,97
Total	161.624,18

	PRES. 22-23
Seguro	6.200,00
Gastos financieros	500,00
Reparaciones / mantenimiento zonas comunes	25.500,00
Antena TV	500,00
Mantenimiento ascensores	6.000,00
Administración	10.671,55
Electricidad	18.500,00
Agua	1.150,00

Gas piscina	978,45
Mantenimiento general, jardines y limpieza	23.500,00
Mantenimiento piscinas	5.000,00
Otros servicios profesionales	1.500,00
Obras e inversiones	
TOTAL	100.000,00
OBRAS E INVERSIONES (Con cargo a tesorería)	
Instalación placas solares	25.000,00
Instalación videovigilancia	10.000,00
Desinstalación máquina aire acondicionado	5.000,00
Conversión a piscina salina	10.000,00
TOTAL INVERSIONES	50.000,00
TOTAL PRESUPUESTO ANUAL	150.000,00

Se explican aquellos gastos no ordinarios y sobre los que se plantean cuestiones. Se ofrecen los resultados del ejercicio contable y se plantea una propuesta de presupuesto para el ejercicio 2022-23. Este presupuesto, de 100.000 euros, se complementará con una partida de 50.000 euros más para inversiones que se cubrirá con los fondos de la tesorería de la comunidad.

Además, y dado el importante saldo bancario existente, se propone la devolución de 30.000 euros entre los propietarios que no se transferirá, sino que se irá deduciendo de cuotas futuras.

Por tanto, las cuotas se verán suspendidas en los próximos trimestres hasta agotar el saldo que corresponda a cada propietario. Además, en la cuota de enero se regularizara el importe pagado en exceso el último trimestre de octubre a diciembre.

La liquidación de los ejercicios, así como el presupuesto presentado es aprobado por mayoría.

Se pregunta además por el resultado de las obras acometidas en los últimos años dado que el resultado no es satisfactorio y hay descontento con la empresa -Zayan Grup- por no haber concluido los trabajos a satisfacción de la comunidad.

El presidente explica que han exigido a la empresa que termine las obras y que ahora recurrirán al seguro de la empresa.

Se faculta al presidente para llevar a cabo todas las acciones que considere útiles y necesarias para obtener la reparación de los daños sufridos.

Se relacionan a continuación el importe de las cuotas resultantes:

Denominación	Num. pagos	Cuota
APT. 1	4	464,77
APT. 2	4	409,80
APT. 3	4	367,32
APT. 4	4	292,36
APT. 5	4	419,79
APT. 6	4	322,34
APT. 7	4	307,35

APT. 8	4	292,36
APT. 9	4	457,27
APT. 10	4	362,32
APT. 11	4	272,37
APT. 12	4	387,31
APT. 13	4	662,17
APT. 14	4	302,35
APT. 15	4	487,26

APT. 16	4	407,30
APT. 17	4	372,32
APT. 18	4	334,83
APT. 19	4	409,80
APT. 20	4	359,82
APT. 21	4	344,83
APT. 22	4	424,79
APT. 23	4	374,81

APT. 24	4	332,34
APT. 25	4	379,81
APT. 26	4	407,30
APT. 27	4	812,10
APT. 28	4	574,71
APT. 29	4	477,26
APT. 30	4	257,37
APT. 31	4	224,89
APT. 32	4	207,40
APT. 33	4	334,83
APT. 34	4	312,35
APT. 35	4	244,88
APT. 36	4	184,91
APT. 37	4	239,88
APT. 38	4	224,89
APT. 39	4	234,88
APT. 40	4	217,39
APT. 41	4	249,88
APT. 42	4	277,36
APT. 43	4	267,37
APT. 44	4	227,39

APT. 45	4	209,90
APT. 46	4	209,90
APT. 47	4	187,41
APT. 48	4	212,40
APT. 49	4	194,90
APT. 50	4	247,38
APT. 51	4	234,88
APT. 52	4	219,89
APT. 53	4	249,88
APT. 54	4	269,87
APT. 55	4	244,88
APT. 56	4	217,39
APT. 57	4	229,89
APT. 58	4	252,38
APT. 59	4	212,40
APT. 60	4	194,90
APT. 61	4	239,88
APT. 62	4	234,88
APT. 63	4	219,89
APT. 64	4	217,39
APT. 65	4	269,87

APT. 66	4	269,87
APT. 67	4	319,84
APT. 68	4	252,38
APT. 69	4	212,40
APT. 70	4	194,90
APT. 71	4	319,84
APT. 72	4	239,88
APT. 73	4	507,25
APT. 75	4	294,85
APT. 76	4	407,30
APT. 78	4	609,70
APT. 79	4	234,88
APT. 80	4	427,29
LOCAL	4	369,82
PK-71	4	7,50
PK-72	4	7,50
PK-102	4	7,50
PK-103	4	7,50
PK-104	4	7,50
PK-105	4	7,50
Sumas		25.000,19

Las cuotas indicadas se entenderán prorrogadas hasta la celebración de una nueva junta general ordinaria que apruebe un nuevo presupuesto.

2º Reclamación judicial de cuotas impagadas. Aprobar recargo sobre impagados 10%.

Se presenta la relación de propietarios que tienen recibos pendientes de cobro y que son los siguientes:

000011	APT. 11	COUGNAUD, JOSEPH	01/07/2020	CUOTA TRIMESTRAL	354,07	384,07
				Gastos devolución	30,00	
			01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	354,07	384,07
				Gastos devolución	30,00	
Deuda:						768,14
000018	APT. 18	REGINE LUCIENNE FRANCOISE	01/07/2021	CUOTA TRIMESTRAL	435,28	465,28
				Gastos devolución	30,00	
			01/10/2021	CUOTA TRIMESTRAL	435,28	465,28
				Gastos devolución	30,00	
			01/01/2022	CUOTA TRIMESTRAL	435,28	465,28
				Gastos devolución	30,00	
Deuda:						2.326,40
000021	APT. 21	VANDENBERGHE, LÉON	01/02/2015	REGULARIZACION	-62,07	-62,07
			06/02/2017	CALEFACC. / AIRE ACON	-24,19	-42,19
				MANTENIMIENTO CONTADOR	-18,00	
			01/07/2021	CUOTA TRIMESTRAL	448,28	478,28
				Gastos devolución	30,00	
			01/10/2021	CUOTA TRIMESTRAL	448,28	478,28
	Gastos devolución	30,00				

			01/01/2022	CUOTA TRIMESTRAL	448,28	478,28
				Gastos devolución	30,00	
			01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	448,28	478,28
				Gastos devolución	30,00	
			01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	448,28	478,28
				Gastos devolución	30,00	
				Deuda:		2.287,14
000024	APT. 24	LE CAER, ERIC	06/02/2017	CALEFACC. / AIRE ACON	-124,65	-142,65
				MANTENIMIENTO CONTADOR	-18,00	
			01/01/2020	CUOTA TRIMESTRAL	432,04	462,04
				Gastos devolución	30,00	
			01/10/2020	CUOTA TRIMESTRAL	432,04	462,04
				Gastos devolución	30,00	
			01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	432,04	462,04
				Gastos devolución	30,00	
			01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	432,04	462,04
				Gastos devolución	30,00	
				Deuda:		1.705,51
000032	APT. 32	** DIOP, DANIEL	20/04/2013	CALEFACC. / AIRE ACON	592,25	606,37
				MANTENIMIENTO CONTADOR	50,00	
				Cobro parcial	-38,95	
				Gastos devolución	3,07	
			01/07/2013	CUOTA TRIMESTRAL	250,95	269,62
				DERRAMA OBRAS	18,67	
			15/07/2013	CUOTA OCTUBRE	37,50	37,50
			30/08/2013	CUOTA SEPTIEMBRE	58,69	83,69
				CUOTA OCTUBRE	25,00	
			01/10/2013	CUOTA TRIMESTRAL	250,95	269,62
				DERRAMA OBRAS	18,67	
			01/01/2014	CUOTA TRIMESTRAL	250,95	269,62
				DERRAMA OBRAS	18,67	
			15/03/2014	CALEFACC. / AIRE ACON	100,50	100,50
			01/04/2014	CUOTA TRIMESTRAL	250,95	269,62
				DERRAMA OBRAS	18,67	
			01/07/2014	CUOTA TRIMESTRAL	250,95	269,62
				DERRAMA OBRAS	18,67	
			01/10/2014	CUOTA TRIMESTRAL	250,95	269,62
				DERRAMA OBRAS	18,67	
			28/10/2014	CONSUMO AGUA 2.000	30,00	30,00
			15/11/2014	CALEFACC. / AIRE ACON	100,50	100,50
			01/01/2015	CUOTA TRIMESTRAL	250,95	269,62
				DERRAMA OBRAS	18,67	
			01/02/2015	REGULARIZACION	-37,33	-37,33
			01/04/2015	CUOTA TRIMESTRAL	232,29	232,29
			01/07/2015	CUOTA TRIMESTRAL	232,29	232,29
			01/10/2015	CUOTA TRIMESTRAL	232,29	232,29
			15/12/2015	PROVISION DE FONDOS	91,25	91,25
			01/01/2016	CUOTA TRIMESTRAL	306,95	306,95
			01/04/2016	CUOTA TRIMESTRAL	306,95	306,95
			01/07/2016	CUOTA TRIMESTRAL	306,95	306,95
			15/07/2016	MANTENIMIENTO CONTADOR	30,00	30,00

			01/10/2016	CUOTA TRIMESTRAL	306,95	306,95
			10/12/2016	MANTENIMIENTO CONTADOR	18,00	18,00
			01/01/2017	CUOTA TRIMESTRAL	306,95	306,95
			06/02/2017	MANTENIMIENTO CONTADOR	-18,00	-18,00
			01/04/2017	CUOTA TRIMESTRAL	290,36	290,36
			01/07/2017	CUOTA TRIMESTRAL	290,36	290,36
			01/10/2017	CUOTA TRIMESTRAL	290,36	290,36
			01/01/2018	CUOTA TRIMESTRAL	290,36	290,36
			01/04/2018	REGULARIZACION	-41,48	228,14
				CUOTA TRIMESTRAL	269,62	
			01/07/2018	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/10/2018	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/01/2019	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/04/2019	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/07/2019	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/10/2019	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/01/2020	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/04/2020	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/07/2020	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/10/2020	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/01/2021	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/04/2021	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/07/2021	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/10/2021	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/01/2022	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
			01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	269,62	269,62
				Deuda:		11.134,56
000036	APT. 36	LEITIZIA, ODE	01/04/2017	CUOTA TRIMESTRAL	258,87	34,34
				Cobro parcial	-224,53	
			01/07/2017	CUOTA TRIMESTRAL	258,87	258,87
			01/10/2017	CUOTA TRIMESTRAL	258,87	258,87
			01/01/2018	CUOTA TRIMESTRAL	258,87	261,29
				Gastos devolución	2,42	
			01/10/2019	CUOTA TRIMESTRAL	240,38	270,38
				Gastos devolución	30,00	
			01/04/2020	CUOTA TRIMESTRAL	240,38	270,38
				Gastos devolución	30,00	
			01/01/2021	CUOTA TRIMESTRAL	240,38	270,38
				Gastos devolución	30,00	
			01/07/2021	CUOTA TRIMESTRAL	240,38	270,38
				Gastos devolución	30,00	
			01/01/2022	CUOTA TRIMESTRAL	240,38	270,38
				Gastos devolución	30,00	
			01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	240,38	270,38
				Gastos devolución	30,00	
			01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	240,38	270,38
				Gastos devolución	30,00	
				Deuda:		2.706,03
000039	APT. 39	ALEJANDRO FORT ASENSI	01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	305,35	30,00
				Cobro parcial	-305,35	

					Gastos devolución	30,00	
				01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	305,35	335,35
					Gastos devolución	30,00	
					Deuda:		365,35
000046	APT. 46	JEAN PIERRE GODEAU		01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	272,86	302,86
					Gastos devolución	30,00	
					Deuda:		302,86
000050	APT. 50	EKAITZ GARCIA OCHOA DE ZUAZOLA		01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	321,59	351,59
					Gastos devolución	30,00	
					Deuda:		351,59
000058	APT. 58	ROUSSELET, PASCAL		01/02/2015	REGULARIZACION	-45,43	-45,43
				06/02/2017	CALEFACC. / AIRE ACON	-264,52	-282,52
					MANTENIMIENTO CONTADOR	-18,00	
				01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	328,09	358,09
					Gastos devolución	30,00	
					Deuda:		30,14
000078	APT. 78	JAMES, ALAIN		01/07/2021	CUOTA TRIMESTRAL	792,60	792,60
				01/10/2021	CUOTA TRIMESTRAL	792,60	792,60
				01/01/2022	CUOTA TRIMESTRAL	792,60	792,60
				01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	792,60	792,60
				01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	792,60	792,60
					Deuda:		3.963,00
000081	LOCAL	* SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L		01/07/2021	CUOTA TRIMESTRAL	480,76	480,76
				01/10/2021	CUOTA TRIMESTRAL	480,76	480,76
				01/01/2022	CUOTA TRIMESTRAL	480,76	480,76
				01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	480,76	480,76
				01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	480,76	480,76
					Deuda:		2.403,80
000183	PK-102	RIOSOLEIL, S.L.	[AS]	01/07/2021	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
				01/10/2021	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
				01/01/2022	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
				01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
				01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
					Deuda:		48,75
000184	PK-103	RIOSOLEIL, S.L.	[AS]	01/07/2021	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
				01/10/2021	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
				01/01/2022	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
				01/04/2022	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
				01/07/2022	CUOTA TRIMESTRAL	9,75	9,75
					Deuda:		48,75

Se certifican las deudas en este acto y se procederá a su reclamación de forma fehaciente y, en caso de no verse atendida, se iniciará el correspondiente procedimiento judicial, otorgándose poderes a presidente y administrador para iniciar los pertinentes trámites procesales. Se pondrá en manos del departamento jurídico estimar cuáles son las reclamaciones que deben interponerse.

Con el fin de reducir el índice de morosidad, se propone que se implante una penalización de un 10% sobre el importe del recibo a la finalización del trimestre voluntario de pago. La propuesta es aprobada por unanimidad.

3º Propuesta para realizar estudio de eficiencia energética y/o instalación de placas solares

El presidente explica que se llevan semanas trabajando con distintas empresas para la instalación de paneles solares para reducir el consumo eléctrico en la comunidad y para conseguir una mejor eficiencia energética. Se están analizando distintas opciones y distintas ubicaciones para ver cuál es la más adecuada pero, a fecha de la reunión, aún no está claros estos aspectos.

Por unanimidad se apoya al presidente para su análisis y para la instalación de la propuesta más adecuada en tanto se pueda contener en los importes que se han indicado en el presupuesto.

Además, y a petición de un propietario, se estudiarán también las posibilidades de instalación de algún aerogenerador.

4º Retirada del equipo de aire acondicionado comunitario.

Se explica la necesidad de retirar la máquina de aire acondicionado que se encuentra inutilizada en la zona del solárium de la comunidad.

Se aprueba por mayoría su retirada.

5º Propuesta para instalación de cámaras de videovigilancia.

El presidente comenta que después de sufrir vandalismo en la propia comunidad, sería interesante que se instalaran cámaras de videovigilancia en la comunidad.

Se explica que las cámaras estarán grabando permanentemente y que las grabaciones quedarán en el disco duro de estas. Solamente se grabarán las zonas comunes, nunca privativas. Únicamente, se podrá acceder a las imágenes captadas previa denuncia.

Se colocarán en la comunidad carteles visibles para informar que es una zona videovigilada.

Las imágenes no podrán conservarse más de un mes desde que haya sido grabadas, salvo cuando debieran conservarse para acreditar la comisión de algún delito.

Se aportan presupuestos a la junta en los que se explican las opciones.

Se acuerda delegar en el presidente para que finalice los estudios y se instale la que considere más adecuada con un gasto máximo de 10.000 euros. La propuesta es aprobada por unanimidad.

6º Responsabilidad de los propietarios en la degradación de la comunidad.

En este punto varios propietarios exponen la distinta problemática que se dan en la comunidad con referencia a la mala utilización de los elementos comunes de la comunidad. También se comentan las funciones del conserje de la comunidad en todo esto, comprendiendo que puede llamar la atención de algún propietario o inquilino pero sin duda no es su labor el estar constantemente llamando la atención a los propietarios e inquilinos que infringen las normas y deterioran la comunidad, ahora bien se solicita a los propietarios que arriendan su vivienda que informen a sus inquilinos de las normas de la comunidad en cada contrato de alquiler para que los inquilinos puedan ser partícipes de las mismas.

Y que también se entiende que en el caso de que se demuestre mediante el nuevo sistema de videovigilancia de que algún daño es realizado por un propietario o inquilino se pasaran los gastos de reparación a la propiedad involucrada.

7º Propuesta de cambio de fechas de uso de la piscina cubierta.

Se plantea la propuesta de reducir la temporada en que se encuentra abierta la piscina climatizada con el fin de reducir los gastos que ésta supone y más en estos tiempos en que la energía está tan cara. Debatido el asunto se acuerda por mayoría que se cierre la piscina cubierta el día 30 de abril y abriéndose el día 1 de mayo la piscina de verano, de forma extraordinaria y solo para este año.

8º Propuesta para el cambio de funcionamiento de la piscina a tratamiento salino.

Se comentan los pros y los contras del tratamiento salino para las piscinas ya que son más saludables y se estima un consumo menor en materiales, la comunidad aprueba por unanimidad la instalación de tratamiento salino para las piscinas estando definido el máximo en el presupuesto aprobado en el punto número 1 de 10.000 euros y delegando en la junta la elección de la empresa para su instalación.

9º Propuesta de procedimiento para comunicación de incidencias en la comunidad al equipo de gobierno.

El presidente expone la necesidad de unificar el criterio de comunicación de incidencias ya que es necesario que cualquier queja tenga su reflejo por escrito para poder tomar las medidas pertinentes, y en especial cuando se trate de valorar las funciones y el trabajo del conserje. Estas quejas tienen que presentarse por escrito a la administración. Además, el presidente expone que para las relaciones con la administración se solicite una cita previa indicando cuáles son los temas a tratar para poder así preparar el asunto con la debida antelación y dar mejor las explicaciones necesarias.

Se aprueba por unanimidad esta propuesta.

10º Nombramiento de cargos.

Se somete a votación la junta aprobándose por mayoría

Por lo que, la Junta queda formada por:

Presidente:	D. Jean Pierre Couvaud
Vicepresidenta:	Dña. Brigitte Perret
Vocal:	Dña. Pilar Facerias Sainz
Secretario-Administrador:	Acta 2, S.L.

11º Ruegos y preguntas.

El presidente indica que el piso 46 ha solicitado el cierre de su terraza y la instalación de una reja delante de la misma, manteniendo la uniformidad de la comunidad, los vecinos aprueban dicha instalación e incluso se valora que haya solicitado en junta esta modificación de la terraza.

Se ruega estudiar el replantear la distribución de las palmeras.

Se ha solicitado un estudio de costes para la retirada de la palmera situada frente a la terraza de 42

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la reunión siendo las 13:10 horas del día al principio indicado.

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

VºBº PRESIDENTE