

Acta

De la 43ª Junta General Anual Ordinaria de la Comunidad Costa Rica (CCR) del 7 de marzo de 2020.

POD 1. Saludo del presidente:

La reunión comienza con la segunda convocatoria, a las 15:30 horas en la “Casa del Vino”, La Baranda, en el Sauzal.

El presidente saluda a todos los presentes en la Junta General Ordinaria de la CCR 2020 y a la señora Heike Stark que va a hacer de intérprete para los propietarios durante la junta.

La Señora Annette Becker, secretaria administrativa de la CCR, es la encargada de la redacción del acta. La Señora Mª Jesús Rodríguez Hernández es la secretaria de la junta.

El presidente informa sobre el reciente fallecimiento del Dr.Krezdorn.

POD 2. Comprobación del quórum de la Junta:

El presidente advierte que los morosos, según el artículo § 15.2 de la LPH, no tienen derecho a voto, excepto si se requiriese la unanimidad para una decisión.

Según confirmación de los revisores de cuentas, los siguientes propietarios están listados como morosos:

Apt. 6	121,77 €
Apt. 15	52,56 €
Apt. 16	21,31 €
Apt. 32	872,82 €
Apt. 59	5.335,59 €
Apt. 92A	674,34 €
Apt. 92B	3.744,78 €
Apt. 104	79,72 €
Apt. 106	32,94 €

Los propietarios morosos tienen derecho a participar activamente en la junta, pero deben respetar también el reglamento. Dichos propietarios, estén presentes o representados, no obtienen tarjetas de votación.

Se constata que en la junta participan y están representados mediante poderes, respectivamente, los siguientes propietarios:

2.1. Propietarios presentes y representados:	44 Propietarios
2.2. Cuota de participación en porcentaje	44,618 %.

La Junta General Anual Ordinaria 2020 cuenta con el quórum suficiente para la celebración.

POD 3. Lectura y aprobación del Acta del año 2019:

El presidente solicita que se prescinda de la lectura y se apruebe el acta de la Junta General Ordinaria del 2 de marzo de 2019, ya que no tiene conocimiento de ninguna objeción a los acuerdos de la Junta General del año 2019.

Se procede a la votación sobre la aprobación del acta del 2 de marzo de 2019.

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y garajes: 1,2(G.9B),3(G.17),4,5(G.10),11,13,19,20,21(G.3,8,9A,11), 25,26,27,29,35,37,45,46(G.13A/B),47,48,50,51,53,55,57(G.6), 61,62(L1D),64,67(G.12),73A/B,74A/B,76A,77,78(G.15),79, 84,91A,91B,93B(G.2A),94A/B,96(G.2B),99(G.18),105,L1B, L2, G.1,G.14	}44 votos	= 44,618 %
En contra	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: El acta de la Junta General Ordinaria de 2019 se confirmó por **unanimidad**, previa renuncia expresa a la lectura. Así, se establece que todas las decisiones de la Junta General Ordinaria de 2019 son definitivas.

Se incorpora el propietario del apto. 65, por lo que el quórum cambia como sigue:

2.1. Propietarios presentes y representados:	45 Propietarios
2.2. Cuota de participación en porcentaje	45,770 %.

POD 4. Informe del presidente:

Al igual que en los años anteriores, quiero agradecer a María y Annette que hayan asumido de nuevo las gestiones del día a día, ya que mi tiempo de dedicación a la CCR es muy limitado a causa de mi actividad empresarial.

También quiero agradecer a los censores de cuentas, la Sra. Kutz y el Sr. Duwensee, por el trabajo realizado.

Debo mi agradecimiento también a mi vicepresidente, el Sr. Uwe Schliebitz, por su colaboración y el control de la administración durante el año pasado.

Y finalmente, me gustaría dar las gracias al Sr. Adenstedt y su equipo por la continuidad demostrada en su tarea de servicio técnico y jardinero, el cual ha sido realizado en muchos casos en coordinación o a petición de los vecinos interesados.

Para continuar con los asuntos técnicos, menciono el acondicionamiento del pavimento de granito artificial en los pasillos traseros de las plantas 5 y 6, los que se encontraban especialmente dañados por su ubicación expuesta a la intemperie. En diferentes fases, que duraron varias semanas y que también causaron molestias a los propietarios afectados, la piedra se lijó primero, luego se empastaron huecos y juntas, después se pulió y, finalmente, se selló. También se incluyeron los pavimentos de los puentes en las dos plantas y las tres escaleras al solárium.

Además, en la acera al pie de la fachada principal, se asfaltó una rampa uniforme según acuerdo, lo que facilita la entrada en los garajes y unifica el aspecto del Edificio. Con esta ocasión también se asfaltó alrededor de las nuevas arquetas en el centro del aparcamiento.

Luego se habilitaron aparcamientos para motocicletas en diferentes puntos, no aprovechables para turismos, del aparcamiento, y se aseguró la seguridad contra robos mediante unos arcos de acero empotrados.

En el cuarto de la basura y en los accesos al solárium se colocaron placas de aviso en varios idiomas acerca del reciclaje y las restricciones de uso de la cubierta.

También en 2019 tuvieron que vaciarse las arquetas de la red de saneamiento en dos ocasiones, ya que, a pesar de nuestras advertencias, se seguían tirando toallitas al inodoro.

Los gastos por abogados y juicios se quedaron debajo de las cantidades del presupuesto, porque el procedimiento por la ampliación del garaje nº 18 no ha causado costes, y todavía no se han iniciado medidas para la recuperación de los gastos legales en el procedimiento sobre la modificación de la fachada de la vivienda nº 83.

Los seguros particulares de los propietarios se encargaron en 2019 de la reparación de la mayoría de los daños habituales de agua por las juntas deterioradas de las tuberías de Uralita. Quiero recordar que nuestro seguro había anunciado en 2018, que no cubriría futuros daños en los tubos originales. El acuerdo para intentar la sustitución completa de los tubos de Uralita no se ha llevado a la ejecución por falta de ocasiones. Pero como actualmente hay un daño latente sobre el garaje nº 14, empezaremos en el conducto correspondiente.

Referente al trabajo de la administración, el énfasis estaba en los procedimientos contra propietarios morosos. En 2019, dos morosos pagaron voluntariamente, y un procedimiento judicial sigue su curso.

Otro desafío fue la nueva contratación de un teléfono para la cabina del ascensor, el que había sido desconectado por error durante el cambio del operador. Tanto Annette como María debatieron sin éxito durante semanas por internet, teléfono o personalmente con dos empresas de teléfono sobre temas técnicos y legales, hasta que, finalmente, se ofreció la posibilidad de instalar la línea a través del servicio de Schindler, lo que se ha contratado ya.

Además se creó un registro de aquellas viviendas que son arrendadas turísticamente. Los correspondientes propietarios fueron requeridos a entregar en la administración los documentos de alta de su actividad.

El depósito a plazo de la reserva de la CCR recuperó en 2019 el importe de 55.000 €.

El Ayuntamiento de La Matanza instaló en 2019 un nuevo alumbrado público de ahorro con sistema LED, pero sin recibir el servicio de agua todavía. No obstante, el concejal ha asegurado que en 2020 se llevará a cabo. Sin comentario.

El presidente rectifica en este momento un error en el informe mandado, en el que había nombrado por error a la Sra. Schliebitz como revisora de cuentas, y no al Sr. Duwensee.

El Sr. Hübener propone renunciar a la lectura de su informe, ya que todos los propietarios deben haberlo recibido, y seguir con el siguiente punto del orden del día, a no ser que haya alguna pregunta más. Esto es aplaudido.

POD 5. Aprobación de la gestión de la presidencia y de la administración de 2019:

Aprobación de la gestión de la presidencia:

En primer lugar, se concede la palabra a los revisores de cuentas.

El Sr. Duwensee declara que este año ha realizado la revisión de las cuentas junto con la Sra. Erika Kutz.

A continuación informa literalmente:

“Estimado Sr. Presidente, estimados Señoras y Señores,

Según acuerdo de la Junta General Ordinaria del 2 de marzo de 2019, hemos revisado las cuentas anuales de 2019 en enero de 2020.

Hemos comprobado exhaustivamente los asientos bancarios y de caja en las diferentes cuentas de manera aleatoria.

Constatamos:

- *La contabilidad fue realizada de manera ordenada y correcta.*
- *Los valores del balance a fecha de 31.12.2019, tal como los ingresos y gastos coinciden con la contabilidad y con los justificantes, y las cuentas anuales se elaboraron correctamente.*

En resumen, recomendamos a la comunidad de propietarios que apruebe el balance presentado para 2019 y la gestión de la junta directiva y la administración.”

El Señor Hübener solicita que se proceda a realizar las votaciones para la aprobación de la gestión de la junta directiva y de la administración. Estas se realizan a continuación.

POD 5.1 Aprobación de la gestión de la presidencia

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y garajes: 1,2(G.9B),3(G.17),4,5(G.10),11,13,19,20,21(G.3,8,9A,11),25,26,27 29,35,37,45,46(G.13A/B),47,48,50,51,53,55,57(G.6),61,62(L1D), 64,65(G.7),67(G.12),73A/B,74A/B,76A,77,78(G.15), 79,84,91A, 91B,93B(G.2A),94A/B,96(G.2B),99(G.18),105,L1B,L2,G.1,G.14	} 45 votos	= 45,770 %
En contra	Apartamentos y garages: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y garages: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: La gestión de la presidencia ha sido aprobada por **unanimidad.**

POD 5.2 Aprobación de la administración

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y garajes: Todos los demás	} 43 votos	= 44,202 %
En contra	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y garajes: 79, L2	} 2 votos	= 1,568 %

Resultado: La gestión de la administración ha sido aprobada por **mayoría**.

POD 6. Mociones del Presidente:

POD 6.1.1. Poder de representación general para asuntos legales.

Por la presente queda confirmado que el presidente está autorizado con efecto inmediato para representar a la Comunidad de Propietarios de CCR en todos los asuntos pendientes o futuros, judiciales y extrajudiciales, en persona o a través de un abogado, ya sea en procedimientos judiciales en contra de la CCR o en negociaciones y acuerdos con el Ayuntamiento de La Matanza, en temas referentes a la incorporación municipal de la urbanización El Puntillo del Sol.

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y garajes: 1,2(G.9B),3(G.17),4,5(G.10),11,13,19,20,21(G.3,8,9A,11),25,26,27,29,35,37,45,46(G.13A/B),47,48,50,51,53,55,57(G.6),61,62(L1D),64,65(G.7),67(G.12),73A/B,74A/B,76A,77,78(G.15),79,84,91A,91B,93B(G.2A),94A/B,96(G.2B),99(G.18),105, L1B, L2, G.1,G.14	} 45 votos	= 45,770 %
En contra	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: La mencionada moción es aprobada como acuerdo por decisión **unánime**.

POD 6.1.2. Procedimiento contra los propietarios morosos

De acuerdo con el balance, realizado para esta Junta General, se puede comprobar que el apartamento nº 92A, propiedad del Sr. Díaz Molina Sergio, no ha pagado los importes listados a continuación, a pesar de reiterados avisos por parte de la administración.

Se decide exigir el pago de la totalidad de las deudas pendientes del apartamento 92A por vía judicial.

La deuda pendiente asciende a 578,28 € y se desglosa de la siguiente manera:

9 Recibos de 48,03 € c/u correspondientes a cuotas comunidad de Marzo a Noviembre del año 2019 que importan 432,27 €		
	TOTAL	432,27 €
1 Recibo de 48,01 € correspondiente a cuota comunidad de Diciembre del año 2019 que importa 48,01 €		
	TOTAL	48,01 €
10 Recibos de 7,20 € c/u correspondientes a penalización demora 15% de los meses de Marzo a Diciembre del año 2019 que importan 72,00 €		
	TOTAL	72,00 €
1 Recibo de 3,00 € correspondiente a tasa por primer aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 3,00 €		
	TOTAL	3,00 €
1 Recibo de 5,00 € correspondiente a tasa por segundo aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 5,00 €		
	TOTAL	5,00 €
1 Recibo de 3,00 € correspondiente a tasa por tercer aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 3,00 €		
	TOTAL	3,00 €
1 Recibo de 15,00 € correspondiente a consumo de agua para el año 2019 que importa 15,00 €		
	TOTAL	15,00 €
Total DEUDA APARTAMENTO 92A	TOTAL	578,28 €
Período desde el 1/01/2019 hasta el 31/12/2019		

De acuerdo con el balance, realizado para esta Junta General, se puede comprobar que el apartamento nº 59, propiedad de los herederos Ángel León, no ha pagado los importes listados a continuación, a pesar de reiterados avisos por parte de la administración.

Se decide exigir el pago de la totalidad de las deudas pendientes del apartamento 59 por vía judicial.

La deuda pendiente asciende a 835,46 € y se desglosa de la siguiente manera:

12 Recibos de 56,09 € c/u correspondientes a cuotas comunidad de Enero a Diciembre del año 2019 que importan 673,08 €		
	TOTAL	673,08 €
12 Recibos de 8,41 € c/u correspondientes a penalización demora 15% de los meses de Enero a Diciembre del año 2019 que importan 100,92 €		
	TOTAL	100,92 €
1 Recibo de 29,46 € correspondiente a burofax del año 2019 que importa 29,46 €		
	TOTAL	29,46 €
12 Recibos de 1,75 € c/u correspondientes a penalización 2% demora agua 2018 de Enero a Diciembre del año 2019 que importan 21,00 €		
	TOTAL	21,00 €
1 Recibo de 3,00 € correspondiente a tasa por primer aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 3,00 €		
	TOTAL	3,00 €
1 Recibo de 5,00 € correspondiente a tasa por segundo aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 5,00 €		
	TOTAL	5,00 €
1 Recibo de 3,00 € correspondiente a tasa por tercer aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 3,00 €		
	TOTAL	3,00 €
Total DEUDA APARTAMENTO 59	TOTAL	835,46 €
Período desde el 1/01/2019 hasta el 31/12/2019		

De acuerdo con el balance, realizado para esta Junta General, se puede comprobar que el apartamento nº 32, propiedad del Sr. Hubert Dieter Kemmler, no ha pagado los importes listados a continuación, a pesar de reiterados avisos por parte de la administración.

Se decide exigir el pago de la totalidad de las deudas pendientes del apartamento 32 por vía judicial.

La deuda pendiente asciende a 768.64 € y se desglosa de la siguiente manera:

1 Recibo de 5,20 € correspondiente a carta certificada del año 2019 que importa 5,20 €	
TOTAL	5,20 €
11 Recibos de 52,09 € c/u correspondientes a cuotas comunidad de Enero a Noviembre del año 2019 que importan 572,99 €	
TOTAL	572,99 €
1 Recibo de 52,13 € correspondiente a cuota comunidad de Diciembre del año 2019 que importa 52,13 €	
TOTAL	52,13 €
1 Recibo de 15,00 € correspondiente a consumo de agua para el año 2018 que importa 15,00 €	
TOTAL	15,00 €
12 Recibos de 0,30 € c/u correspondientes a penalización 2% demora agua 2018 de Enero a Diciembre del año 2019 que importan 3,60 €	
TOTAL	3,60 €
12 Recibos de 7,81 € c/u correspondientes a penalización demora 15% de los meses de Enero a Diciembre del año 2019 que importan 93,72 €	
TOTAL	93,72 €
1 Recibo de 3,00 € correspondiente a tasa por primer aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 3,00 €	
TOTAL	3,00 €
1 Recibo de 5,00 € correspondiente a tasa por segundo aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 5,00 €	
TOTAL	5,00 €
1 Recibo de 3,00 € correspondiente a tasa por tercer aviso de demora del pago cuotas del año 2019 que importa 3,00 €	
TOTAL	3,00 €
1 Recibo de 15,00 € correspondiente a consumo de agua para el año 2019 que importa 15,00 €	
TOTAL	15,00 €

Total DEUDA APARTAMENTO 32 **TOTAL** **768,64 €**
 Período desde el 1/01/2019 hasta el 31/12/2019

Estas relaciones de deudas son aprobadas y serán notificadas a las propietarias por la administración. Se autoriza al presidente a emprender acciones legales con solicitud de orden de embargo preventivo y en dado caso, la intervención de abogados y procuradores, si la cantidad total no se paga en 15 días. Además se consultará la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad una reserva de dominio.

Moción: Se autoriza al presidente, con efecto inmediato, a reclamar por vía judicial, de parte de la CCR, la totalidad de las deudas (incluyendo los gastos de abogado) de los propietarios del apartamento nº 92A, el Sr. Sergio Díaz Molino, apartamento nº 59, comunidad de herederos Angel León, y apartamento nº 32, el Sr. Hubert Dieter Kemmler, quedando facultado para iniciar dichas acciones legales por sí mismo o, en su caso, otorgar poderes a favor de abogados y procuradores.

Esto se somete a votación.

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y garajes: Todos	} 45 votos	= 45,770 %
En contra	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: Dicha moción ha sido aprobada como acuerdo por **unanimidad**.

POD 6.3 Renovación de los pavimentos en los pasillos de las plantas 1 a 4

Moción: Que la CCR acuerde renovar los pavimentos de los pasillos de las plantas 1 a 4, incluso el puente de la planta 4 y las 3 escaleras entre la planta baja y la planta 1ª, de la misma forma y al mismo precio, como realizado en 2019 en las plantas superiores.

Fundamentos: Una enorme mejora en la estética de los pasillos y la unificación del aspecto ayudan a revalorizar las propiedades. Además facilita la limpieza de los pasillos.

El presidente explica que ha recibido muchos comentarios positivos de parte de los propietarios sobre los pasillos ya pulidos en las plantas 5 y 6. Ya que los gastos son limitados y conocidos, la medida debería extenderse en este año 2020 a los pasillos restantes y todas las escaleras.

Ya que no hay más preguntas, el presidente pide que se vote.

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y garajes: Todos	} 45 votos	= 45,770 %
En contra	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: La moción antecedente se aprueba como acuerdo por **unanimidad**.

POD 6.4 Renovación del pavimento de la acera en el aparcamiento

Moción: Que la CCR acuerde lijar las losetas del pavimento de la acera junto al aparcamiento en la fachada oeste y norte, y pintarlas en caso necesario con pintura antideslizante de canchas de tenis.

Fundamentos: Una mejora en la estética de las aceras y la unificación del aspecto ayudan a revalorizar las propiedades.

El presidente explica que se trata de una propuesta del Sr. K.H. Schliebitz para unificar la imagen de la acera.

Con unas fotos, muestra el resultado de la prueba que se hizo delante de su oficina. El resultado no satisface a los propietarios.

Ya que el pavimento no está colocado nivelado y, en parte, las esquinas de las losetas sobresalen, y la máquina cepillaría una gran parte de las honduras, aumentando el peligro de resbalar.

Ese peligro podría evitarse, pintando la acera completa con pintura de canchas de tenis que se consigue en varios colores.

Algunos propietarios temen que esta pintura especial, que en ocasiones se usa también por los ayuntamientos en aparcamientos y aceras, podría mostrar signos de desgaste en poco tiempo, por lo que la medida no sería muy duradera.

La Sra. Schliebitz pregunta, si hay alternativas.

El presidente contesta que las losetas existentes podrían limpiarse con agua a alta presión para eliminar las incrustaciones. Sin embargo, esto no está puesto en la moción.

Después se procede a la votación.

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y garajes: 64, G.14	} 2 votos	= 1,261 %
En contra	Apartamentos y garajes: Todos los demás	} 43 votos	= 44,509 %
Abstenciones	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: La moción antecedente se rechaza como acuerdo por **mayoría.**

El presidente propone una prueba con el hidrolimpiador. En caso de un resultado positivo, se podría limpiar la acera completa delante del Edificio. Ya que el coste sería escaso, no se precisaría ningún acuerdo. Todos los asistentes aplauden esto.

POD 7. Mociones de los propietarios

POD 7.1 Moción del Sr. Jung:

Solicitud de un espejo a la salida del aparcamiento de Costa Rica

Como los coches estacionados han aumentado significativamente a la salida del aparcamiento de "Costa Rica", solicito que se coloque un espejo en el lado opuesto de la calle.

El presidente exhibe la foto, que había entregado el Sr. Jung, para explicar la situación y mostrar la ubicación exacta del espejo. Explica que el concejal no ve este asunto en su competencia al tratarse de una salida particular, y que, por esto, la CCR tendría que actuar. Entre otros por el reducido coste, la moción es defendida generalmente, y se procede a la votación.

Resultado de la votación

A favor	Apartamentos y garajes: Todos	} 45 votos	= 45,770 %
En contra	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: La moción antecedente se aprueba como acuerdo por **unanimidad.**

POD 8. Constitución del comité electoral:

El Sr. Hübener ruega candidaturas para la presidencia de la mesa electoral. Ya que no hay candidato entre los propietarios, el Sr. Hübener propone prescindir del presidente de la mesa electoral, ya que no es necesario legalmente. Esto es aplaudido generalmente.

POD 9. Elección de la Presidencia y de los revisores de cuentas:

El Sr. Hübener pide que se nombren candidatos al puesto de Presidente/a de la CCR.

Se nombra a:

Don Dirk Hübener

acepta la candidatura.

POD 9.1. Elección del Presidente:

Se somete a votación como sigue:

A favor de Don Dirk Hübener como Presidente:

Resultado de la votación

A favor	Apartamentos y Garajes: Todos los restantes	} 44 votos	= 45,014 %
En contra	Apartamentos y Garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y Garajes: 29	} 1 voto	= 0,756 %

Resultado: El Señor Dirk Hübener es elegido por **mayoría** como Presidente de la CCR para el año 2020/2021.

El Sr. Dirk Hübener acepta el cargo, por lo que será presidente por un año más.

POD 9.2. Elección del Vicepresidente

El Sr. Hübener pide propuestas de candidatos para el cargo de vicepresidente.

Se nombra a:

Don Uwe Schliebitz

acepta la candidatura.

Se somete a votación como sigue:

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y Garajes: Todos	} 45 votos	= 45,770 %
En contra	Apartamentos y Garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y Garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: El Señor Uwe Schliebitz es elegido por **unanimidad** como vicepresidente para el año 2020/2021.

El Señor Uwe Schliebitz acepta el cargo, y, por consiguiente, es nombrado vicepresidente por un año.

POD 9.3. Elección de los revisores de cuentas

El Señor Hübener pide propuestas para el cargo de los revisores de cuentas.

La junta coincide después de las experiencias del año pasado en el deseo de nombrar otra vez tres revisores de cuentas. La Sra. Schliebitz informa a la junta, que también el ausente Sr. Duwensee estaría dispuesto de nuevo a presentarse como candidato. La Sra. Kutz declara que este año sólo estaría dispuesta como suplente, en caso de que una de las otras personas falle.

Se nombra de nuevo a:

Don Heinz Duwensee

acepta la candidatura.

Doña Michaela Schliebitz

acepta la candidatura.

Doña Erika Kutz (como suplente)

acepta la candidatura.

Se vota de forma conjunta como sigue: por la Señora Michaela Schliebitz, el Señor Heinz Duwensee y la Señora Erika Kutz (suplente) como revisores de cuentas.

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y Garajes: Todos	} 45 votos	= 45,770 %
En contra	Apartamentos y Garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
Abstenciones	Apartamentos y Garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: La Señora Michaela Schliebitz, el Señor Heinz Duwensee y la Señora Erika Kutz (suplente) son elegidos **por unanimidad** como revisores de cuentas para el ejercicio del año 2020.

La Señora Michaela Schliebitz acepta la elección de revisora de cuentas para el ejercicio 2020 y recibiría por su labor en concepto de compensación la cantidad de 120,- euros.

El Señor Heinz Duwensee acepta bajo reserva la elección como revisor de cuentas para el ejercicio 2020 y recibirá por su labor en concepto de compensación la cantidad de 120,- euros.

La Señora Erika Kutz acepta la elección como suplente de revisora de cuentas (en el caso de que uno de los candidatos nombrados no pueda realizar la revisión) para el ejercicio 2020 y recibiría por su labor en concepto de compensación la cantidad de 120,- euros.

POD 10. Aprobación del presupuesto para 2020 y de la distribución de las cuotas:

Se votará sobre el presupuesto por un total de 82.688 € para el año 2020.

Resultado de la votación:

A favor	Apartamentos y Garajes: Todos	} 45 votos	= 45,770 %
En contra	Apartamentos y Garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %
A favor	Apartamentos y Garajes: Ninguno	} 0 votos	= 0,000 %

Resultado: El presupuesto ha sido aprobado por **mayoría**.

Por lo tanto, queda establecido el presupuesto para el ejercicio 2020 con un importe de 82.688.- Euros. Está disponible la reserva legal con importe del 5% del presupuesto.

POD 11. Varios:

Primero, el presidente alega que la administración todavía no conoce todas las direcciones de correo electrónico de los propietarios y quiere pedir a los afectados para que las comuniquen a la administración con el fin de facilitar la comunicación en el futuro y ahorrar gastos.

En este contexto, se menciona a la Sra. Krezdorn, propietaria del apto. 1, la que se mostró indignada por haber figurado en la lista de deudores de 2019 por 15,-- € debidos de agua. La Sra. Becker explica que antes se había enviado un escrito recordatorio por correo postal y que había intentado varias veces en vano hablar por teléfono con la propietaria. Con un diálogo por correo electrónico se podría haber evitado el malestar.

En el siguiente debate se mencionan diferentes posibilidades de suprimir en la lista pequeñas cantidades, sin que se logre un criterio aceptado por todos. Al final se decide denominar la lista "Cobros pendientes" en lugar de "Lista de deudores" para quitar las personas del enfoque. En caso de que algún propietario quiera establecer una deuda mínima como umbral para la inclusión en la lista, tendría que solicitarlo antes de la próxima junta.

Referente al tema perros se da cuenta de que no asiste ningún dueño de mascotas. También durante el año pasado han ocurrido nuevamente molestias de los demás propietarios, especialmente por excrementos, orina en los pasillos y largos episodios de ladridos y aullidos desde balcones e interior de viviendas. Algunos propietarios exigen la convocatoria de una junta con todos los tenedores de animales, y la administración vuelve a exigir el sentido común de los amantes de las mascotas para molestar a los demás propietarios en el menor grado posible.

En caso de los huéspedes vacacionales, que evidentemente no conocen nuestro reglamento interno con frecuencia, de vez en cuando ocurre que tienden toallas y sábanas sobre los parapetos de los balcones. Aunque no esté explícitamente puesto en el orden del día, el sentido común debería reconocer que los balcones inferiores sobresalen, por lo que cada clase de basura, p.e. arena, migas, pelos, etc., podría llegar a la mesa preparada para el desayuno del vecino. Algunos propietarios ya se arrepienten de no haber rechazado en su día la autorización para el alquiler vacacional y anuncian que volverán a plantear la autorización en la junta del año que viene, ya que la convivencia con los huéspedes en el edificio ha demostrado ser difícil.

También el estacionamiento causa cada vez más problemas, especialmente por las tardes, ya que no hay suficientes aparcamientos delante del edificio, y éstos también gustan a los vecinos del Edf. Punta Azul. Por la deficiente cantidad de plazas, los coches estacionan con frecuencia en la zona amarilla e incluso delante de los garajes de los propietarios que no pueden salir a la mañana siguiente. Además hay un vehículo que no tiene ITV en vigor desde hace mucho tiempo. El presidente declara que el Ayuntamiento no lo retira, porque se encuentra en una parcela privada. Surge la pregunta, si el aparcamiento pertenece al Edf. Costa Rica, lo que parece demostrar un propietario, haciendo referencia al plano catastral. Después de un debate prolongado se acuerda encargar a la administración la fabricación de cartulinas identificativas para los vehículos de los propietarios, por lo que se cuantificará el número de coches externos en la parcela. Además, se debe colocar un letrero en la entrada, indicando que se retirarán los vehículos aparcados sin autorización. Y finalmente, la administración averiguará en el Ayuntamiento, si el cuarto de la basura podría desplazarse a la calle, para poder marcar aparcamientos adicionales y quizás instalar una barrera en el futuro.

Una propietaria se queja de que el presidente pone su moto en la entrada del edificio. Aunque, tras preguntar, ningún otro propietario de los asistentes se siente molestado por la moto y el Sr. Hübener destaca que ocupa el sitio enfrente de su oficina sólo durante pocas horas, éste lo dejará para evitar

imitadores. Hay quejas, porque otra moto ocupa un sitio para coches casi a diario, aunque hay plazas específicas para motos desde el año pasado. La administración hablará con el propietario.

Las notificaciones de las cuotas serán enviadas con esta acta. Se solicitará que se realicen los pagos puntualmente, ya que la CCR tiene pagos mensuales que realizar a proveedores. En caso de retrasos en los pagos, se cobrarán intereses de mora del 15%, como se ha decidido en Junta de Propietarios de la CCR.

El horario de oficina en el apartamento 28, seguirá siendo el mismo que hasta el momento: Lunes en la mañana desde las 9.00 hasta las 12.00 horas y martes desde las 9.00 hasta las 13.00 horas, así como jueves y viernes en la tarde desde las 16.00 hasta las 20.00 horas. Los lunes y martes estará en la oficina la Señora M^a Jesús Hernández Rodríguez, los jueves y viernes estará la Señora Annette M^a Becker.

El presidente fija la fecha para la próxima Junta General Ordinaria de la CCR para el primer sábado en marzo del año que viene, el día **06.03.2021** en la tarde.

La junta se cierra a las 17:20 horas por el presidente, el Señor Dirk Hübener.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COSTA RICA
C.I.F.: 338078424
Edf. Costa Rica, Avenida Berlin, 49
38370 La Matanza - Puntillo del Sol
Tel. Fax: 322 517 301
e-mail: ccr@hotmial.com

Dirk Hübener
- Presidente -

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COSTA RICA
C.I.F.: 338078424
Edf. Costa Rica, Avenida Berlin, 49
38370 La Matanza - Puntillo del Sol
Tel. Fax: 322 517 301
e-mail: ccr@hotmial.com

Annette Becker
- Secretaria administrativa -