

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “MARINAS DEL CANTAL” MOJÁCAR (ALMERÍA).-

En la cafetería del Hotel Sal Marina de Mojácar Playa, (Almería), siendo las 11:30 horas del día 19 de Enero de 2013 se reúnen los propietarios que después se dirán, para celebrar, en segunda convocatoria por falta de quórum en primera, Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios “MARINAS DEL CANTAL”, de conformidad con la convocatoria efectuada por el Sr. Presidente en fecha 11 de Diciembre de 2013 con la siguiente ASISTENCIA:

VIV.	NOMBRE	APELLIDOS	CUOTA	P/R	REPRESENTADP POR:
APT-03	JOSE ANTONIO	MARTINEZ BAUTISTA	1,96	P	
APT-05	JOSE ANTONIO	MARTINEZ BAUTISTA	1,96	P	
APT-06	HUBERT EDRIC	ROBINSON	2,67	R	JOSE A. MARTINEZ BAUTISTA
APT-07	ANTONIO	CAMPOS PERNIAS	1,96	P	
APT-08	BARTOLOME	BELMONTE FLORES	1,96	P	
APT-10	ANTONIO	GUERRERO FUENTES	3,46	R	FRANCISCO GUERRERO
DUP-02	JOHN	HUDSON	2,06	P	
DUP-04	ALBERTO	VALVERDE FERRER	2,06	R	DAMIAN CERVANTES
DUP-06	ROBERT MICHAELS	WELLS	2,06	R	JUAN MONTERO MELGAR
DUP-08	RICHARD T.	ANDREWS	2,06	R	JUAN MONTERO MELGAR
DUP-09	UNA MARY	BYRNE	2,06	R	WILLIAM M. THOMAS
DUP-10	STANLEY	JONES	2,06	R	JUAN MONTERO MELGAR

Propietarios deudores privados de voto, MOROSOS; el punto 2 del artículo 15 de la LPH dispone que, “... El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley...”. Resultando los siguientes:

Apto/Local	Propietario	<u>Cuota de participación.</u>
Apt.01	Cimenta-2, Gestión e Inversión	2,48
Apt.04	Pedro A. Flores Flores	1,96
Apt.07	Antonio Campos Pernias	1,96
Apt.09	Diego Oviedo Pérez	1,96
Apt.10	Antonia Valcárcel Pastor	3,46
Dup-01	Julian Rodriguez Ancos	2,06
Dup.12	Felisa Becerro Nuñez	2,06
Loc.01	Declan Tobin	3,46
Loc.05	Cerámicas La Mojaquera, S.L.	3,53
Loc.06	Coast Investments Partners	2,60
Sot.01	Declan Tobin	2,55
Sot.05	Cerámicas La Mojaquera, S.L.	3,97
Sot.06	Coast Investments Partners	2,91
Sub.01	Declan Tobin	2,78

La Junta se celebra bajo la presidencia de D. José Antonio Martínez Bautista, asistido de D. Juan Montero Melgar, representante de la empresa *INDASOL Services Mojácar, S.L.*, encargada de las funciones de Administrador.

Abre la sesión el Sr. Presidente agradeciendo a los presentes su asistencia, pasando a continuación a desarrollar el siguiente

ORDEN DEL DÍA:

- 1º.- **Lectura del Acta de la Sesión Anterior, si procede.**
- 2º.- **Informe sobre la situación y posibles problemas de las cubiertas de las viviendas.**
- 3º - **Informe sobre la situación de la cubierta del apartamento N° 8 y daños ocasionados en dicha vivienda a raíz de las ultimas lluvias de fecha 31 de Agosto de 2012. Actuaciones a seguir. Estudio, debate y votación.**
- 4º.- **Ruegos y preguntas .**

Y pasando a ver los citados puntos del Orden del Día, el tratamiento de los mismos queda como sigue:

1º LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, SI PROCEDE.

A instancia de los propietarios presentes no se procede a la lectura del acta de la sesión anterior, no obstante, se ofrece por el Sr. Presidente un turno de intervenciones a fin de que los presentes puedan manifestar los defectos, omisiones o errores que, a su juicio, concurrieren en ella para, en su caso, proceder a la subsanación de los mismos.

Al no haber propuestas de cambio al acta de la Junta anterior se procede a la aprobación de la misma dándose por cerrado el primer punto del Orden del Día.

2º INFORME SOBRE LA SITUACIÓN Y POSIBLES PROBLEMAS DE LAS CUBIERTAS DE LAS VIVIENDAS.

Toma la palabra el Sr. Administrador con el fin de informar sobre la situación de las cubiertas o tejados del Complejo, señalando el Sr. Montero que estos tienen el carácter de comunitarios es decir que las cubiertas existentes encima de cada vivienda no pertenecen al propietario del apartamento o dúplex, como creen muchos vecinos y por lo tanto el mantenimiento y cuidado de los mismos es cometido de la Comunidad, como también el hecho de permitir lo que se puede hacer en los mismos.

En relación a los posibles problemas que pueden tener las cubiertas, señala el Sr. Montero que las impermeabilizaciones de los tejados o tela asfáltica, ya tienen una antigüedad que normalmente se garantizan para un periodo de diez o doce años y actualmente las existentes ya superan esa edad por lo que posiblemente empiecen a dar problemas y que es responsabilidad de toda la Comunidad contribuir al arreglo de los distintas cubiertas que se vayan estropeando.

Expuesto lo anterior se procede a debatir el punto tercero.

3º INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE LA CUBIERTA DEL APARTAMENTO N° 8 Y DAÑOS OCASIONADOS EN DICHA VIVIENDA A RAÍZ DE LAS ULTIMAS LLUVIAS DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2012. ACTUACIONES A SEGUIR. ESTUDIO, DEBATE Y VOTACIÓN.

Se inicia este punto exponiendo lo acontecido durante el 31 de agosto de 2012 donde se informa que ese día se produjeron unas lluvias torrenciales hasta tal punto que muchas viviendas a lo largo del termino de Mojácar fueron inundadas debido a que los registros y rejillas no daban abasto a recoger la lluvia caída, como es el caso del apartamento nº 8, en el cual lamentablemente se produjeron filtraciones en diferentes lugares de la vivienda.

Por la administración se reclama al seguro de la Comunidad los daños producidos en la vivienda y reparaciones de la cubierta, contestándonos el seguro que se hacen cargo de los daños en la vivienda pero la reparación de la cubierta lo tiene que hacer la Comunidad ya que está excluido en la póliza todas las reparaciones de las cubiertas y tejados.

El Sr. Presidente ordena se repare la cubierta del apartamento n° 8, pero cuando se solicitan presupuestos para dicha reparación se detecta que se han realizado en dicha cubierta trabajos de acondicionamiento para evitar calores en el interior de la vivienda consistente en la instalación material aislante y manto de graba, por lo que el reparar la tela asfáltica original se encarece debido a que hay que desplazar el manto de aislante y la graba y una vez reparada o cambiada la tela asfáltica volver a reponer el aislamiento y la graba. Señala el Sr. Presidente que al encarecerse la obra y ser esta una decisión que puede afectar en el futuro a otros apartamentos, ya que hay mas viviendas con aislamiento y mantos de graba, es por lo que ha propuesto esta Junta General Extraordinaria para que sean los vecinos quienes tomen esta decisión de manera conjunta.

El propietario del dúplex 2, Sr. Hudson y otros vecinos no está de acuerdo a que la Comunidad corra con los gastos de los trabajos extras que se han realizado por los propietarios en las cubiertas pero si está de acuerdo que sea la Comunidad quien repare la cubierta original. Otros propietarios manifiestan que existe otra posibilidad y es la de recubrir con espuma de poliuretano el tejado afectado ya que le han comentado que este material cumple con lo que la comunidad requiere que es la impermeabilidad y aislamiento y así de esta manera sería la Comunidad quien corriera con los gastos ya que no se tienen que manipular el aislamiento y graba instalado por el propietario de la vivienda n° 8, entendiéndose que si hubiera que hacerlo en este caso o para casos futuros sería el propietario de la vivienda que lo hubiera instalado quien correría con los gastos extras.

D. Antonio Pernias, propietario de la vivienda n° 7 manifiesta que conoce a una empresa especializada en estas construcciones por lo que se ofrece voluntario para hacer llegar un presupuesto para reparar el tejado de la vivienda en cuestión.

Los presentes unánimemente manifiestan su conformidad con lo expuesto anteriormente.

4° RUEGOS Y PREGUNTAS.

Manifestados de modo general, los distintos asuntos de interés para la comunidad, estos son los siguientes:

- D. Juan Montero procede a leer el escrito remitido por la propietaria del dúplex N° 9 Doña Una Byrne donde manifiesta su descontento por que no se le soluciona el problema de fugas de aguas existente en las tuberías comunitarias ya que se le ha anegado su vivienda en dos ocasiones y solicita se revisen o cambien estas tuberías o se le solucione el problema definitivamente. Los presentes manifiestan se incluya en este tema en una próxima Junta General como un punto a tratar.
- Doña Catalina Bustos Clemente, propietaria del apartamento N° 2 solicita se incluya en el Orden de la próxima Junta General la posibilidad de instalar un sistema de rampa o mecanismo que ayude a subir las escaleras hasta su vivienda ya que por incapacidad física le es muy difícil hacerlo.
- Se exponen por diferentes propietarios quejas ante la actitud de los propietarios del apto. 4 ya que se les ha llamado la atención para que eviten que los perros estén permanentemente en las terrazas y hagan sus necesidades en la mismas y los meados corren por el pasillo siendo esta situación totalmente antihigiénica por lo que solicitan al administrador que lo denuncie a Sanidad o a la Guardia Civil, también manifiestan que los perros no paran de ladrar a todos los vecinos que utilizan el pasillo para acceder a su vivienda y que muchos niños están atemorizados ya que uno de los perros es de grande dimensiones y ocasiona miedo y pánico.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 12:30 horas del día al principio indicado.

V° B° Sr. Presidente.

Fdo. Secretario Administrador.
Juan Montero Melgar.