

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
“MARINAS DEL CANTAL”

En Mojácar (Almería), en los jardines de la Comunidad de Propietarios “Marinas del Cantal”, siendo las 18:30 horas del día 10 de Agosto de 2012, se reúne en Junta General Ordinaria, la Comunidad de Propietarios Marinas del Cantal, sita en C/ Juan Ramón Jiménez, de la localidad de Mojácar (Almería), previa convocatoria, según el derecho que les confiere el artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, con la siguiente ASISTENCIA:

PROPIEDAD	NOMBRE	APELLIDOS	COEF.	P	R	REPRESENTADO POR:
APT-02	CATALINA	BUSTO CLEMENTE	2,48		R	BARTOLOME BELMONTE
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. MARINEZ BAUTISTA
APT-07	ANTONIO	CAMPOS PERNIAS	1,96	P		
APT-08	BARTOLOME	BELMONTE FLORES	1,96	P		
APT-10	ANTONIA	VALCARCEL PASTOR	3,46	R		FRANCISCO GUERRERO VARCARCEL
DUP-02	WILLIAM M.	THOMAS	2,06	P		
DUP-04	ALBERTO	VALVERDE FERRER	2,06		R	JUAN MONTERO MELGAR
DUP-08	RICHARD T.	ANDREWS	2,06		R	JUAN MONTERO MELGAR
DUP-09	UNA M.	BYRNE	2,06		R	JUAN MONTERO MELGAR
DUP-10	JONES	STANLEY	2,06		R	JUAN MONTERO MELGAR
LOC-03	MIGUEL	RIOS RIOS	2,85	P		
SOT-03	MIGUEL	RIOS RIOS	2,85	P		

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.	Propietario	Coficiente %
Apt.01	Cimenta2.Gestion e Inversión	2,48
Apt.04	Pedro A. Flores Flores	1,96
Apt.07	Antonio Campos Piernas	1,96
Apt.09	Diego Oviedo Pérez	1,96
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	2,6
Sot.01	Declan Tobin	2,55
Sot.05	Cerámicas, La Mojaquera, S.L.	3,97
Sot.06	Coast Investments Partners	2,91
Sub-S	Declan Tobin	2,78

Se reúnen en segunda convocatoria, válidamente constituida la Junta, bajo la presidencia del Sr. Martínez Bautista, autor de la convocatoria; actuando como Secretario, D. Juan Montero Melgar, representante de la entidad mercantil Indasol Services Mojácar, S.L., y con el siguiente ORDEN DEL DÍA:

- 1º.- Lectura del Acta de la Sesión Anterior, si procede.
- 2º.- Estudio y Aprobación, si procede, del Balance Económico del Ejercicio 2011/2012.
- 3º.- Liquidación de Cuotas Pendientes. Actuaciones a seguir.
- 4º.- Instalación de pasamanos en los escalones ubicados en la zona posterior del dúplex 10. Debate y votación, si procede.
- 5º.- Pintado de las zonas comunes más deterioradas del Complejo. Debate y votación, si procede.

- 6°.- Problemas causados por las raíces de los arboles ubicados en la Fase II. Actuaciones a seguir. Debate y votación.
- 7°.- Estudio y Aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos para el Ejercicio Económico 2012/2013.
- 8°.- Renovación de cargos.
- 9°.- Ruegos y preguntas.

Y los reunidos, siguiendo dicho orden, acuerdan y aprueban lo siguiente:

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

Abre la reunión el Sr. Presidente agradeciendo a los presentes su asistencia y solicitando de lo mismo pidan la palabra para intervenir en el desarrollo de la presente reunión de manera que ésta se pueda llevar de una manera organizada.

Preguntados los asistentes por el Sr. Administrador sobre si tienen conocimiento del contenido del acta de la sesión anterior, la cual fue remitida a todos los propietarios; así como si es necesario proceder a su lectura o hacer alguna aclaración sobre algún punto de la misma. Se solicita por los presentes se lea el acta con el fin de recordar lo acontecido en la Junta anterior.

Una vez leída ninguno de los presentes solicita modificación o aclaración sobre la misma, por lo que sometida a votación, se obtiene el voto favorable de la totalidad de los presentes, siendo aprobada por unanimidad.

PUNTO 2º. ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BALANCE ECONÓMICO DEL EJERCICIO 2011/2012.

El Sr. Montero Melgar representante legal de la entidad Indasol Services Mojácar, S.L., que ostenta el cargo de Secretario Administrador de la Comunidad procede a dar lectura de las cuentas del ejercicio económico 2011/2012, manifestando el Sr. Administrador que una copia del resultado del ejercicio, del presupuesto y del balance se entregaron a todos los vecinos, así como a disposición de todos los propietarios en las oficinas de la administración.

En primer lugar el Sr. Administrador realiza una comparación entre los ejercicios económicos 2010/2011 y 2011/2012, destacando que los gastos realizados en el presente ejercicio han sido inferiores en 291,63 € comparados con los del año 10/11.

El balance de situación o situación económica real de la comunidad a fecha 30 de junio de 2.012 es el siguiente: A la comunidad se le adeudan 19.575,79 € euros por recibos pendientes de cobrar, y tiene en concepto de fianzas y provisión de fondos para abogados y procuradores la cantidad de 1.220,25 euros; se dispone en bancos y caja la suma de 3.783,27 euros y se les debe a nuestros proveedores/acreadores la cantidad de 1.050,47 €. Por lo que, en el caso hipotético, si la comunidad pudiese recaudar todo lo que se le adeuda en concepto de recibos comunitarios, se le agregase el saldo disponible en bancos y caja, y a su vez si la comunidad abonase todo lo que debe a sus acreedores, resultaría un saldo a favor de la Comunidad de 23.528,84 euros.

A continuación el Sr. Administrador relaciona los propietarios con cuotas pendientes, algunos de los cuales han pagado total o parcialmente lo adeudado con posterioridad a la convocatoria de la Junta.

Sometida a votación la aprobación del Balance Económico del Ejercicio 2.011/2012 resulta aprobado por unanimidad de los presentes y representados.

PUNTO 3°. LIQUIDACIÓN DE CUOTAS PENDIENTES, ACTUACIONES A SEGUIR.

Con relación a este punto, se aprueba por unanimidad de los asistentes, la liquidación de las deudas pendientes con la comunidad de los propietarios que a continuación se detallan:

Apto./Local	Propietario	Coefic.%	Años Ant.	Año 11/12	TOTAL
Apt.01	Cimenta2.Gestion e Inversion	2,48	- €	136,04 €	136,04 €
Apt.04	Pedro A. Flores Flores	1,96	3.299,39 €	430,08 €	3.729,47 €
Apt.07	Antonio Campos Piernas	1,96	91,71 €	- €	91,71 €
Apt.09	Diego Oviedo Perez	1,96	433,68 €	192,00 €	625,68 €
Dup.12	Felisa Becerro Nuñez	2,06	- €	11,78 €	11,78 €
Loc.01	Declan Tobin	3,46	1.379,52 €	759,20 €	2.138,72 €
Loc.05	Ceramicas, La Mojaquera, S.L.	3,53	5.493,30 €	- €	5.493,30 €
Loc.06	Coast Investments Partners	2,6	276,45 €	610,46 €	886,91 €
Sot.01	Declan Tobin	2,55	582,28 €	195,32 €	777,60 €
Sot.05	Ceramicas, La Mojaquera, S.L.	3,97	3.676,99 €	- €	3.676,99 €
Sot.06	Coast Investments Partners	2,91	95,51 €	222,88 €	318,39 €
Sub-S	Declan Tobin	2,78	649,45 €	212,92 €	862,37 €

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, las deudas presentadas se consideran liquidadas al día **30 de junio de 2.012**, por lo que se aprueba por unanimidad que sea iniciada la reclamación judicial correspondiente contra los propietarios que mantengan total o parcialmente las deudas liquidadas en la presente junta.

Según lo establecido en el punto 1 del citado artículo “El Presidente o el Administrador, podrán exigir judicialmente el pago”, y a este fin, los presentes autorizan por unanimidad, indistintamente al Sr. Presidente o al Sr. Administrador para llevar a buen fin estas reclamaciones, facultándoles expresamente para otorgar los necesarios poderes a favor de abogados y procuradores de los tribunales, ya sea ante notario o ante secretario judicial o funcionario debidamente habilitado.

Asimismo se acuerda por unanimidad que cuantos gastos tanto judiciales como extrajudiciales genere la reclamación de la deuda a los propietarios morosos, deberán ser sufragados por éstos.

Habiéndose aprobado este punto por unanimidad, conforme a la votación realizada, se procede con el siguiente punto del orden del día.

PUNTO 4°. INSTALACION DE PASAMANOS EN LOS ESCALONES UBICADOS EN LA ZONA POSTERIOR DEL DUPLEX 10. DEBATE Y VOTACIÓN, SI PROCEDE.

Toma la palabra el Sr. administrador quien manifiesta haber recibido esta propuesta por parte de los dueños del dúplex 10, los propietarios de esta vivienda exponen en su solicitud que han observado diferentes caídas en las escaleras posteriores a su vivienda, también que estos propietarios que tienen una cierta edad y necesitan de ese apoyo para acceder a través de las escaleras.

Los propietarios de las apartamentos 3, 5, 6, 7 se muestran reacios para apoyar esta propuesta ya que ellos en su fecha solicitaron un puente/rampa para acceder a sus viviendas sin tener que usar las escaleras de entrada y una gran parte de los propietarios de la fase II estaban en contra, siendo el motivo el mismo por el cual se solicita los pasamanos en la parte posterior del dúplex 10.

Se crea un pequeño debate donde intervienen todos los presentes quienes finalmente proponen votar la propuesta del propietario del dúplex 10, obteniéndose el siguiente resultado:

Votos a favor:

Aptos: 2, 8, 10.
Dúplex: 4, 8, 9, 10.
Locales: 3, Sot.3

Votos en contra:

Aptos: 3, 5, 6.

Se aprueba por tanto se instale los pasamanos en las escaleras posteriores del dúplex 10.

PUNTO 5°. REPASOS DE PINTURA A LAS ZONAS COMUNES MAS DETERIORADAS DEL COMPLEJO. DEBATE Y VOTACIÓN, SI PROCEDE.

El Sr. Presidente expone que todos han observado el estado en el que se encuentra la pintura de la urbanización y que es muy necesario no solo dar un repaso como se propone en el presente punto, sino que sería necesario pintar todo el Complejo así como las puertas de hierro ubicadas en las diferentes entradas, continua el Sr. Martínez Bautista, que en este momento la Comunidad no tiene suficientes fondos para realizar la pintura en general, máxime en la situación de crisis en que todos nos encontramos por, lo que propone realizar repasos de pintura en las zonas mas deterioradas y que en un futuro tendremos que abordar el tema de la pintura así como las posibles derramas extraordinarias para financiar este trabajo. Los presentes están de acuerdo con el Sr. Presidente y por unanimidad aprueban que este año solo se den repasos de pintura de acuerdo a la tesorería existente.

PUNTO 6°. PROBLEMAS CAUSADOS POR LAS RAICES DE LOS ARBOLES UBICADOS EN LAS ZONAS COMUNES DE LA FASE II. DEBATE Y VOTACIÓN.

Informa el Sr. Presidente que la razón de incluir este punto en el Orden del Día es debido a que las raíces de los arboles en la zona común de la fase II está levantando el suelo y ocasionando daños en el mismo así como con posibilidad de que estas raíces causen también deterioros en los dúplex cercanos y tuberías/alcantarillado de estas viviendas. Señala el Sr. administrador que los “ficus” son arboles muy dañinos y por experiencia en otras urbanizaciones al final los han tenido que cortar por las razones expuestas anteriormente, bien es cierto que hacen muy alegre y bonita las zonas comunes pero que los propietarios deben de tener en cuenta esta posibilidad en un futuro.

Otros propietarios exponen si es conveniente cortar la totalidad de los árboles o solo aquellos que presumiblemente están o puedan causar daños. El Presidente manifiesta que deben de ser los mas contiguos a las viviendas los que están afectando a las mismas. Los presentes proponen, en caso de votar la mayoría a favor del corte, que este año se eliminen solo los mas cercanos a las viviendas.

Expuesto lo anterior se procede a la votación de la eliminación de los árboles comentados anteriormente, obteniéndose el siguiente resultado:

A favor de cortarlos:

Aptos: 2, 3, 5, 8, 10.

Dúplex: 4.

Locales: 3, Sot.3

Votos en contra de cortarlos:

Aptos: 6.

Dúplex: 2, 6, 8, 10

Locales:

Abstenciones: Dúplex 9.

A la vista de la votación, se acuerda por mayoría cortar los “ficus” mas cercanos a las viviendas.

PUNTO 7°. ESTUDIO Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2012/2013.

Por el Sr. Administrador se procede a realizar una presentación detallada del Presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio económico 2012/2013, que es el que consta en las hojas facilitadas a los Sres. Comuneros, y que pasan a formar parte de esta acta. Explicando que a propuesta del Sr. Presidente el presupuesto se ha reducido en 1.650,00 € comparándolo con el del año pasado a pesar de haberse incrementado el IVA en un 3 % a partir de septiembre 2012.

El Sr. Administrador explica el reparto de gastos, señalando, que existen unos gastos comunes a todos los tipos de elementos privativos (dúplex, apartamentos, locales y sótanos) y otros gastos que son particulares sólo de los dúplex, apartamentos y locales por un lado, y otros exclusivos de los sótanos por otro lado.

El Sr. Montero expone a los presentes que el actual jardinero deja de prestar sus servicios a partir de septiembre del presente año y que se ha procedido a contratar a una empresa de la zona para cubrir los servicios de limpieza y jardinería con un coste menor.

Sometido a votación el presupuesto presentado para el ejercicio 2012/2013, dicho presupuesto es aceptado por unanimidad.

GASTOS COMUNES DUPLEX, APARTAMENTOS, LOCALES, SOTANOS.

SERVICIOS PROFESIONALES		<u>3.285,00</u>
Administración	<u>2.895,00</u>	
Gastos Administración	<u>450,00</u>	
PRIMAS DE SEGUROS		<u>1.650,00</u>
Seguro Comunidad	<u>1.650,00</u>	
GASTOS FINANCIEROS		<u>100,00</u>
Comisiones Bancarias	<u>100,00</u>	
FONDO MANIOBRA		<u>250,00</u>
	TOTAL	5.345,00

GASTOS COMUNES DUPLEX, APARTAMENTOS, LOCALES

MANTENIMIENTO/REPARACION		<u>3.000,00</u>
Mantenimiento - Reparación	<u>3.000,00</u>	
MANT. JARDINES/LIMPIEZA		<u>3.430,00</u>
Mantenimiento Jardin	<u>3.430,00</u>	
EXTRAS JARDIN		<u>500,00</u>
Extras Jardines	<u>500,00</u>	
SUMINISTROS		<u>585,00</u>
Electricidad	<u>300,00</u>	
Agua	<u>285,00</u>	
OTROS SERVICIOS		<u>190,00</u>
Otros Gastos	<u>190,00</u>	
FONDO MANIOBRA		<u>900,00</u>
	TOTAL	8.605,00

GASTOS PRIVADOS SOTANOS

Gastos Mant./Reparación/Limpieza		<u>400,00</u>
	TOTAL	14.350,00

A continuación se detallan las diferentes cuotas a pagar por los propietarios para el año 2.012/2.013 y se recuerda a los propietarios que los recibos se emiten con carácter trimestral dentro de los cinco primeros días de los meses JULIO 2012, OCTUBRE 2012, ENERO 2013 y ABRIL 2013.

Elemento	Coef. %l	Total Anual	Total Trimestral
APT-01	2,48	429,61	107,40
APT-02	2,48	429,61	107,40
APT-03	1,96	339,53	84,88
APT-04	1,96	339,53	84,88
APT-05	1,96	339,53	84,88
APT-06	2,67	462,52	115,63
APT-07	1,96	339,53	84,88
APT-08	1,96	339,53	84,88
APT-09	1,96	339,53	84,88
APT-10	3,46	599,38	149,84
DUP-01	2,06	356,85	89,21
DUP-02	2,06	356,85	89,21
DUP-03	2,06	356,85	89,21
DUP-04	2,06	356,85	89,21
DUP-05	2,06	356,85	89,21
DUP-06	2,06	356,85	89,21
DUP-07	2,06	356,85	89,21
DUP-08	2,06	356,85	89,21
DUP-09	2,06	356,85	89,21
DUP-10	2,06	356,85	89,21
DUP-11	2,06	356,85	89,21
DUP-12	2,06	356,85	89,21
LOC-01	3,46	599,38	149,84
LOC-02	2,92	505,83	126,46
LOC-03	2,85	493,71	123,43
LOC-04	2,62	453,86	113,47
LOC-05	3,53	611,50	152,88
LOC-06	2,6	450,40	112,60
LOC-07	2,6	450,40	112,60
LOC-08	3,69	639,22	159,80
SOT-01	2,55	172,52	43,13
SOT-02	3,21	217,17	54,29
SOT-03	2,85	192,82	48,20
SOT-04	2,92	197,55	49,39
SOT-05	3,97	268,59	67,15
SOT-06	2,91	196,87	49,22
SOT-07	2,91	196,87	49,22
SOT-08	4,06	274,68	68,67
SOT-09	2,78	188,08	47,02
Total	100,00	14.350,00	3.587,50

PUNTO 8°. RENOVACIÓN DE CARGOS.

El Sr. Presidente D. José Antonio Martínez Bautista, pone su cargo a disposición de la Junta y solicita de los asistentes que se ofrezcan como candidatos para desempeñar el cargo.

Los presentes ruegan al Sr. Martínez Bautista continúe en el cargo por un año mas. Sometida a votación su candidatura votan a favor todos los presentes y representados, quedando en consecuencia elegido por unanimidad.

Para el cargo de Vicepresidente es nuevamente propuesto Don Antonio Campos Pernias, propietario del apartamento 7, siendo elegido por unanimidad de los presentes y representados.

Por último, para el cargo de Secretario-Administrador, se propone la ratificación y renovación en su cargo a la entidad Indasol Services Mojácar, S.L. Dicha propuesta es aprobada por unanimidad, siendo reelegida la entidad Indasol para desempeñar el cargo de Secretario Administrador.

Todos estos cargos, una vez finalizado el año en curso, serán prorrogados automáticamente el tiempo necesario, hasta que la Junta de Propietarios se reúna nuevamente para elegir unos nuevos órganos de gobierno.

En este momento se autoriza a las personas designadas para efectuar todas las gestiones necesarias para el funcionamiento normal de la comunidad, y demás necesarias para llevar a buen fin todos los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

PUNTO 9º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

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

- 9.1.- D. Miguel Ríos propietario del local 3 expone que ha estado hablando con el concejal de Obras y Servicios del Ayuntamiento de Mojácar y le ha comentado que en la última Junta de Gobierno de este organismo se trató sobre el escrito enviado por el administrador en relación a la reparación de baches y asfaltado de la zona de aparcamiento frente a los locales y que el Ayuntamiento le ha comunicado que no los va a reparar porque esa zona pertenece a la Comunidad. El Sr. Montero manifiesta no estar de acuerdo con lo expuesto por el ayuntamiento ya que dispone de documentos donde figura que el Promotor en su día cedió esa franja de terreno al Ayuntamiento y manifiesta que volverá a presentar otro escrito donde adjuntará dicha documentación.
- 9.2.- Diferentes propietarios exponen sus quejas por los problemas que están causando los perros del apartamento N° 4, ya que hacen sus necesidades en las terrazas y los meados invaden el pasillo, ladran a toda persona que pasa delante de ellos demostrando su agresividad y causando mucho miedo sobre todo a los niños. Se solicita que el Presidente y administrador hablen con los dueños de la vivienda para que eviten que los perros estén permanentemente en las terrazas y a ser posible que no habiten en la vivienda.
- 9.3.- Un propietario solicita que se incluya en el Orden del Día de la próxima Junta General un punto relativo a las rejas instaladas en la fachada delantera del apartamento 4 para que sean retiradas o cambiadas por otras de iguales características a las instaladas en los demás apartamentos.
- 9.4.- Otro propietario solicita se repare la tapa del aljibe ubicada en fase II así como se incluya en el Orden del Día de la próxima Junta General el siguiente punto: ARREGLO DE LA ZONA DEL ALJIBE Y BUSCAR UN USO ADECUADO A ESA ZONA.
- 9.5.- El representante de la vivienda N° 10 ruega a los propietarios e inquilinos de las viviendas en fase II que a partir de las doce de la noche cuando accedan al complejo por la puerta junto a su vivienda que lo hagan de manera silenciosa y sin armar alboroto así como cierren la puerta de hierro sin hacer ruido.
- 9.6.- Por el Sr. Administrador se da lectura a la carta enviada por la propietaria del apartamento N° 2 en la que solicita a aquellos propietarios que alquilan sus viviendas le transmita a sus inquilinos que sean respetuosos con los demás propietarios ya que durante este verano han hecho fiestas con escándalo a altas horas de la madrugada impidiendo el elemental descanso de los vecinos colindantes.
- 9.7.- Se solicite a los propietarios del local donde está instalado el KEBAB que recojan las sillas y mesas una vez que cierren pues los jóvenes ocupan esta terraza de madrugada impidiendo el descanso de los propietarios de las viviendas en la planta superior.

9.8.- El propietario del apartamento 6 solicita que se hable con los dueños/inquilinos del restaurante KEBAB para que paralicen la luz de neón azul que intermitentemente anuncia dicho local ya que causa constantes molestias debido a su zigzagueante iluminación.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 20:30 horas del día al principio indicado.

V° B° Presidente

Fdo. Secretario.