

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 13 de Agosto de 2014, 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:

| PROP. | NOMBRE | APELLIDOS | COEF. | P | R | REPRESENTADO 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 | JUAN MONTERO MELGAR |
| APT-07 | ANTONIO | CAMPOS PERNIAS | 1,96 | P | | |
| APT-08 | BARTOLOME | BELMONTE FLORES | 1,96 | P | | |
| DUP-03 | CLARA | CATEDRA NAVARRETE | 2,06 | P | | |
| DUP-04 | MAX MILLIAN | BRIDEN | 2,06 | P | | |
| DUP-07 | MAX MILLIAN | BRIDEN | 2,06 | P | | |
| DUP-08 | RICHARD T. | ANDREWS | 2,06 | | R | JUAN MONTERO MELGAR |
| DUP-09 | UNA M. | BYRNE | 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 | Coefficiente % |
|--------|----------------------------|----------------|
| Apt.04 | Pedro A. Flores Flores | 1,96 |
| Loc.01 | Declan Tobin | 3,46 |
| Loc.06 | Coast Investments Partners | 2,60 |
| Sot.01 | Declan Tobin | 2,55 |
| 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, debate y votación, si procede, del Balance Económico del Ejercicio 2013/2014.
- 3º.- Liquidación de Cuotas Pendientes, actuaciones a Seguir. Debate Votación.
- 4º.- Problemática de olores, ruidos, procedentes de de los locales 3, 4, 5, dedicados a la hostelería así como de instalaciones sin permiso realizadas en zonas comunitarias por los propietarios/inquilinos de estos locales. Acciones a tomar, debate y votación.
- 5º.- Propuesta del propietario del dúplex 4:
 - 1) Cubrir el balcón-terraza de la segunda planta.
 - 2) Instalación en puerta y ventana de aluminio deslizando detrás de las rejas al igual que los dúplex 9 y 10.
- 6º.- Propuesta del propietario del dúplex 7:
 - 1) Cubrir el balcón-terraza de la segunda planta al igual que en el dúplex 3.
 - 2) Instalación de rejas de protección en la planta baja, puerta y ventana de aluminio deslizando detrás de las rejas al igual que los dúplex 5,9 y 10.
 - 3) Solado cerámico en peldaños en el patio igual que en el dúplex 9.
- 7º.- Informe sobre la situación de obras de Mejoras para la accesibilidad de personas discapacitadas o movilidad reducida a la Comunidad.

- 8°.- Solicitud del propietario de la vivienda N° 2 para la terminación de la instalación de un sistema que facilite el acceso a dicha vivienda. Estudio, debate y votación
- 9.- Solicitud de la propietaria del dúplex N° 9 para el cambio de tuberías de agua que suministran a los dúplex. Estudio, debate y votación.
- 10.- Propuesta del propietario de las viviendas 3 y 5 para la construcción de la piscina, tratada en la Junta anterior. Debate y votación.
- 11°.- Estudio y Aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos para el Ejercicio Económico 2014/2015.
- 12°.- Renovación de Cargos. Votación
- 13°.- 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, los asistentes manifiestan conocer su contenido y expresan su conformidad con dicha acta, exonerando al Sr. Administrador de proceder a su lectura.

PUNTO 2°. ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BALANCE ECONÓMICO DEL EJERCICIO 2013/2014.

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 2013/2014, manifestando el Sr. Administrador que una copia del resultado del ejercicio, del presupuesto y del balance se ha remitido a todos los vecinos, así como ha estado 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 2012/2013 y 2013/2014, destacando que las cuotas a ingresar durante el año 13/14 han sido menores en 650,00 €, ya que en la anterior Junta se acordó reducir el Presupuesto en esa cantidad, señala el Sr. Montero que este es el segundo año que se ha bajado las cuotas comunitarias, continua el Sr. Montero, exponiendo que los gastos ORDINARIOS realizados en el presente ejercicio también han sido menores que los del año pasado en 917,15 €, no obstante hay que hacer hincapié que durante el presente ejercicio se han construido la pasarela y rampa de acceso que ha supuesto la cantidad de 9.129,66 € y que estas mejoras no estaban contemplada en el presupuesto de Ingresos ni se ha tenido que emitir derrama extraordinaria para pagar dichos trabajos y que se han pagado con el dinero ahorrado durante años anteriores, si bien es cierto, que debido a dichas mejoras actualmente la tesorería de la Comunidad se encuentra bajo mínimos y si hubiese que realizar alguna mejora de cuantía considerable habría que realizar derramas extraordinarias para ello.

En la página 2 de la documentación facilitada se contiene la desviación presupuestaria, análisis que se realiza para conocer que partidas se han ajustado al presupuesto, y aquellas otras que se han desviado de lo inicialmente presupuestado. Este análisis permite elaborar con mayor exactitud el presupuesto del siguiente ejercicio económico. En relación a los gastos ORDINARIOS, señalar que la desviación resultante ha sido superior al presupuesto en 118,64 €, si incluimos las MEJORAS mencionadas anteriormente la desviación es negativa en 8.383,30 € por el motivo expuesto.

En la página 3 de la documentación facilitada se contiene el Balance de Situación, es decir, la situación económica real de la comunidad a fecha 30 de Junio de 2.014. En dicha página se recogen las cantidades que adeuda la comunidad a sus proveedores y acreedores, las que se le adeudan a la comunidad, básicamente por los propietarios que no han pagado sus cuotas; y el disponible en caja y bancos.

En cuotas impagadas por los comuneros, a la comunidad se le adeudan 13.652,19 euros, en caja y bancos se dispone de 4.296,90 euros; en provisiones de fondos a abogado y procurador se han entregado 1.767,56 euros, que la comunidad debería recuperar cuando se ganen los juicios, y se pagasen las costas.

En cuanto a los acreedores a fecha 30 de Junio de 2.014, a los que figuran en la relación se les debe un total de 3.878,13euros.

En resumen si la comunidad cobrase todo lo que se le adeuda y pagase a sus acreedores, la situación teórica sería la de un neto patrimonial de 19.716,65 euros.

En las siguientes páginas de las cuentas facilitadas a los Sres. Propietarios se señalan a aquellos con cuotas pendientes y el presupuesto para el ejercicio 2014/2015, que se tratarán en sus respectivos puntos del orden del día.

Sometida a votación la aprobación de las cuentas del ejercicio 2013/2014, resultan aprobadas por unanimidad.

PUNTO 3º. LIQUIDACIÓN DE CUOTAS PENDIENTES, ACTUACIONES A SEGUIR. DEBATE Y VOTACIÓN

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 12/13 | TOTAL |
|--------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|
| Apt.04 | Pedro A. Flores Flores | 1,96 | 4.078,35 € | 393,64 € | 4.471,99 € |
| Loc.01 | Declan Tobin | 3,46 | 2.810,00 € | 459,52 € | 3.269,52 € |
| Loc.06 | Coast Investments Partners | 2,60 | 1.391,35 € | 326,82 € | 1.718,17 € |
| Sot.01 | Declan Tobin | 2,55 | 970,84 € | 232,32 € | 1.203,16 € |
| Sot.06 | Coast Investments Partners | 2,91 | 538,91 € | 250,96 € | 789,87 € |
| Sub-S | Declan Tobin | 2,78 | 1.073,01 € | 253,28 € | 1.326,29 € |

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 2.014**, 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.

En este momento toma la palabra el Sr. Administrador para exponer que se han reducido considerablemente la cifra final de cuotas pendientes del año pasado a este, se han reducido en 7.564,34 €, todo ello debido a las distintas reclamaciones judiciales y a la propuestas de la Sra. Morales realizada el año pasado.

PUNTO 4º.- PROBLEMÁTICA DE OLORES, RUIDOS, PROCEDENTES DE DE LOS LOCALES 3, 4, 5, DEDICADOS A LA HOSTELERÍA ASÍ COMO DE INSTALACIONES SIN PERMISO REALIZADAS EN ZONAS COMUNITARIAS POR LOS PROPIETARIOS/INQUILINOS DE ESTOS LOCALES. ACCIONES A TOMAR, DEBATE Y VOTACIÓN.

Toma la palabra el Sr. Presidente para informar sobre dicho problema, indicando que durante el mes de Abril de 2014, concretamente en Semana Santa estuvo hablando junto con el Administrador con todos los inquilinos de los locales 3, 4, 5, negocios dedicados a la hostelería, para exponerle los problemas que tuvieron que padecer el año pasado y solicitarle no volviesen a ocurrir este año, los negocios son los siguientes:

Local 3, RESTAURANTE EL DESEO.

Local 4, RESTAURANTE "KEBAB DÖNER".

Local 5, CANTINA DON PANCHO.

Señala el Sr. Presidente que ya el año pasado tuvo muchísimas quejas de los propietarios de las viviendas que viven encima de estos locales, entre ellas esta la suya, y que el mismo pudo comprobar dichos ruidos y molestias, sobre todo a altas horas de la madrugada que impiden el descanso de los residentes en dichos apartamentos. Indica el Sr. Martínez Bautista que aparte de los escándalos de los asistentes a dichos negocios, como, ruidos, voces, peleas entre clientes, arrastre de mesas y sillas para introducirlas dentro del bar, etc. etc., también parece ser que los locales no tienen sistema de extracción de humos y gases, o si lo tienen no funciona en las debidas condiciones ya que todos estos olores salen a través de las puertas y ventanas de dichos locales y que por lo tanto las viviendas de encima de ellos se ven totalmente afectadas por este hecho.

Para colmo de males, indica el Sr. Presidente, el local 5, CANTINA DON PANCHO, ha instalado un sistema de extracción de calor de la cocina, pero lo ha hecho instalándolo en la fachada posterior del Edificio de manera que éste hace un ruido infernal, extrae el calor pero también los olores de la cocina y hace que las estancia y residencia en las viviendas que están justamente encima de este negocio sean imposible, de hecho algunos vecinos que venían los fines de semana se tuvieron que marchar por no poder estar en dichos apartamentos, indica el Sr. Presidente que la Comunidad no se opone a que instalen maquinas que les facilite el trabajar en la cocina pero que deben de hacerlo con los permisos correspondientes y de manera que no molesten a un tercero, en este caso no se cumplen las dos premisas indicadas, no tienen permiso de la Comunidad para instalar una maquina en la fachada comunitaria y molestan al resto de vecinos o vecinos colindantes a este negocio.

Debatido el asunto entre todos los asistentes, se acuerda por unanimidad se le traslade a un abogado para que reclame la adaptación de dichos locales a las elementales NORMAS SANITARIAS Y DE INSONORIZACIÓN además que le solicite al propietario del local 5 que retire el aparato extractor de la fachada y lo cambie a la cubierta del Edificio de manera que no cause molestia ni daños a los vecinos.

PUNTO 5º.- PROPUESTA DEL PROPIETARIO DEL DÚPLEX 4:

1) CUBRIR EL BALCÓN-TERRAZA DE LA SEGUNDA PLANTA.

Estando presente el propietario del dúplex 4, Sr. Briden expone que su propuesta consiste en cerrar la terraza superior del dúplex de manera igual a la terraza inferior y con los mismos materiales. Los presentes tras debatir la propuesta consideran que esto supondría una modificación del aspecto exterior del Complejo y no lo consideran oportuno ni conveniente y que esta propuesta ya realizada por otro propietario en una Junta anterior fue denegada. Se somete a votación la propuesta realizada por el propietario del dúplex 4 resultando denegada por 8 votos que votan en contra y cuatro a favor.

2) INSTALACIÓN EN PUERTA Y VENTANA DE ALUMINIO DESLIZANTE DETRÁS DE LAS REJAS AL IGUAL QUE LOS DÚPLEX 9 Y 10.

Indica el Sr. Briden que ya hay varios propietarios que han realizado esta modificación en sus viviendas, concretamente los dúplex 9 y 10 y solicita hacer lo mismo. Los presentes por unanimidad acceden a los solicitado siempre y cuando el Sr. Briden lo haga de la misma manera características y materiales empleados por los vecinos en cuestión.

PUNTO 6º.- PROPUESTA DEL PROPIETARIO DEL DÚPLEX 7:

1) CUBRIR EL BALCÓN-TERRAZA DE LA SEGUNDA PLANTA AL IGUAL QUE EN EL DÚPLEX 3.

Se vuelven a pronunciar los vecinos de la misma manera que lo votado en el punto anterior, apartado 1, es decir, se deniega la propuestas por los mismos motivos y la mismo resultado de la votación.

2) INSTALACIÓN DE REJAS DE PROTECCIÓN EN LA PLANTA BAJA, PUERTA Y VENTANA DE ALUMINIO DESLIZANTE DETRÁS DE LAS REJAS AL IGUAL QUE LOS DÚPLEX 5,9 Y 10.

Sometido a votación se aprueba por unanimidad siempre y cuando el Sr. Briden lo haga de la misma manera características y materiales empleados por los vecinos en cuestión.

3) SOLADO CERÁMICO EN PELDAÑOS EN EL PATIO IGUAL QUE EN EL DÚPLEX 9.

Sometido a votación es aprobado por unanimidad y lo puede realizar en los dúplex 4 y 7, siempre y cuando el Sr. Briden lo haga de la misma manera características y materiales empleados por el vecino en cuestión.

PUNTO 7º.- INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE OBRAS DE MEJORAS PARA LA ACCESIBILIDAD DE PERSONAS DISCAPACITADAS O MOVILIDAD REDUCIDA A LA COMUNIDAD.

Toma la palabra el Sr. Presidente para informar sobre las obras de mejoras acordadas en la junta del año pasado en relación al sistema adoptado para facilitar el acceso a los propietarios de la fase 1, es decir a los propietarios de los apartamentos señalados con los números 1 a 9, consistente en construcción de una rampa de acceso, (que evita las escaleras junto a la vivienda nº 10), por la que se accede peatonalmente desde la calle Juan Ramón Jiménez y desde aquí a sus viviendas mediante la construcción de una pasarela metálica o puente que une la fase I y II, por lo que los propietarios de los apartamentos numerados desde el 1 al 9 pueden acceder también directamente a sus viviendas, si vienen en vehículos, a través de la zona de aparcamientos situado en la fase II y desde estos, andando a través de la pasarela a sus viviendas.

Informa el Sr. Presidente, tal como ha relatado el Sr. Montero Melgar, el coste de estas obras han supuesto la cantidad de 9.129,66 sin que la comunidad haya tenido que emitir una derrama extraordinaria. También informa el Sr. Martínez Bautista que el proyecto del puente y debido a las características de altura, dimensiones y posible peligrosidad ha sido redactado por un arquitecto técnico industrial y que este proyecto ha cumplido con todos los requisitos/licencias legales así como ha sido visado por el Colegio de Arquitectos de Almería.

Finaliza el Sr. Presidente el presente informe indicando que aun queda pendiente por instalar un sistema por el que se acceda a las viviendas 1 y 2 desde el pasillo inferior y que esta mejora se realizará el próximo año si la tesorería lo permite ya que hay diferentes proyectos a realizar y poco dinero para hacerlo.

PUNTO 8º.- SOLICITUD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA Nº 2 PARA LA TERMINACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE UN SISTEMA QUE FACILITE EL ACCESO A DICHA VIVIENDA. ESTUDIO, DEBATE Y VOTACIÓN

El Sr. Administrador informa que la propietaria de la vivienda nº 2 ha solicitado finalización de la instalación del sistema para acceder a su vivienda y es por ello que lo ha incluido en el Orden del Día para su tratamiento y debate.

Indica el Sr. Presidente que la obra mas importante y de mayor coste ya ha sido realizada, consistente, como se ha mencionado anteriormente, en la construcción de una pasarela y rampa que salvan las escaleras principales así como el foso que divide a las dos fases de viviendas que constituyen el complejo Marinas del Cantal y que está pendiente el acceso desde el pasillo que recorre las viviendas 3 a 9 a el pasillo de acceso a las viviendas 1 y 2, que durante este año solicitará presupuesto para un sistema de accesos a esas viviendas que puede ser un ascensor o plataformas automáticas exteriores, todo ello dependerá del coste económico y las posibles ayudas o subvenciones disponibles que el Gobierno pueda prestar.

Se somete a votación y se acuerda se gestione las posibles ayudas subvencionables y dependiendo de estas y del coste del sistema a adoptar se instale dicho sistema, para ello se delega en la figura del Presidente para que tome la decisión oportuna al respecto.

PUNTO 9º. SOLICITUD DE LA PROPIETARIA DEL DÚPLEX Nº 9 PARA EL CAMBIO DE TUBERÍAS DE AGUA QUE SUMINISTRAN A LOS DÚPLEX. ESTUDIO, DEBATE Y VOTACIÓN.

Toma la palabra el Sr. administrador indicando que la propietaria del dúplex Nº 9, Doña Una M. Byrne remitió el año pasado un escrito donde solicitaba que la Comunidad busque una solución al problema de roturas de las distintas acometidas de agua que suministran a los dúplex del Complejo.

Señala el Sr. Administrador que el año pasado se acordó contactar con un fontanero para que estudiase la posibilidad de instalar un regulador de presión en la tubería a la entrada general del Complejo para ver si con dicha instalación se eliminaba los problemas de fugas de agua.

Informa que se paso el fontanero e informó al administrador que la presión resultante a la entrada del Complejo era la normal y que las constantes fugas de agua no se debía al exceso de presión sino mas bien al estado de las tuberías de suministros a los dúplex, pues pueden ser defectuosas o durante la construcción del Complejo han podido resultar deterioradas debido a pasos de vehículos u otras cuestiones.

El Sr. Montero vuelve a ratificar lo expuesto por la Sra. Byrne e indica que nuevamente durante este año se han vuelto a producir muchísimas fugas de agua en la zona de los viviendas dúplex y que es urgente su reparación pues toda esta agua que se pierde queda embalsada entre el muro de contención y la zona donde están construidos los dúplex y no es en nada conveniente sobrecargar al muro de contención con el peso del agua procedente de las tuberías domesticas.

Señala el Sr. Presidente que en la Urbanización viven dos propietarios que son fontaneros y quienes mejor que ellos para presentar un presupuesto de cambio de tuberías de las viviendas dúplex con el fin de solucionar de una vez por todas este problema.

También informa el Sr. Montero que posiblemente la Compañía de seguros Mapfre no nos acepte para el año que viene como cliente o nos incremente el valor de la póliza de seguros.

Los presentes, una vez debatido y estudiado el tema, consideran la urgencia para la realización de este trabajo y solicitan a los profesionales que residen en el Complejo presenten un presupuesto para la solución del problema expuesto por la Sra. Byrne, así mismo también solicitan se emita una derrama extraordinaria para poder acometer y pagar los trabajos expuesto delegando en la figura del Presidente para que elija uno de los dos presupuestos presentados. Sometidas a votación, se aprueban estas dos propuestas por unanimidad, tanto la realización del trabajo como la emisión de una derrama extraordinaria.

PUNTO 10.- PROPUESTA DEL PROPIETARIO DE LAS VIVIENDAS 3 Y 5 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PISCINA, TRATADA EN LA JUNTA ANTERIOR. DEBATE Y VOTACIÓN.

Con respecto a este punto toma la palabra el Sr. Presidente indicando la conveniencia y revalorización que se podría conseguir para las viviendas si se pudiera construir una piscina en la zona interior del Complejo. Algunos propietarios se muestran remisos a que se generen gastos innecesarios máxime en temporada de crisis como la actual.

El Sr. administrador indica que la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 17.4 indica que para aprobar este tipo de mejora es necesario las tres quintas partes de los propietarios que a la vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación y que este acuerdo no obliga a aquellos propietarios que no quieran ser parte del mismo si para realizar dicha mejora la misma excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Sometido a votación se obtiene el siguiente resultado:

Votos a favor: Aptos. 3, 5, 7, 8.

Votos en contra:

Abstenciones: Apto.6, Dúplex 3, 4, 7, 8, 9, Local 3.

El Sr. Presidente solicita que se someta nuevamente esta propuesta en una próxima Junta General

PUNTO 11°.- ESTUDIO Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2014/2015.

Por el Sr. Administrador se procede a realizar una presentación detallada del Presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio económico 2014/2015, que es el que consta en las hojas facilitadas a los Sres. Comuneros, y que pasan a formar parte de esta acta.

El Sr. Administrador explica el reparto de gastos de los elementos que integran la Comunidad y los subgrupos en que se dividen.

Sometido a votación el presupuesto presentado para el ejercicio 2014/2015, dicho presupuesto es aceptado por unanimidad.

GASTOS COMUNES DUPLEX, APARTAMENTOS, LOCALES, SOTANOS.

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| SERVICIOS PROFESIONALES | | <u>3.445,00</u> |
| Administración | 2.995,00 | |
| Gastos Administración | <u>450,00</u> | |
| PRIMAS DE SEGUROS | | <u>3.000,00</u> |
| Seguro Comunidad | <u>3.000,00</u> | |
| MANT. SESINSECTACION/VERMIN CONTRACT | | <u>475,00</u> |
| Desinsectación-Desratización | <u>475,00</u> | |
| GASTOS FINANCIEROS | | <u>150,00</u> |
| Comisiones Bancarias | <u>150,00</u> | |
| FONDO MANIOBRA | | <u>400,00</u> |
| TOTAL (1) | | 7.470,00 |

GASTOS COMUNES DUPLEX, APARTAMENTOS, LOCALES

| | | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| MANT. JARDIN-LIMPIEZA | | <u>3.100,00</u> |
| Mant. Jardin - Limpieza | <u>3.100,00</u> | |
| EXTRAS JARDIN | | <u>150,00</u> |
| Extras Jardines | 150,00 | |
| SUMINISTROS | | <u>200,00</u> |
| Agua | <u>200,00</u> | |
| OTROS SERVICIOS | | <u>150,00</u> |
| Otros Gastos | <u>150,00</u> | |
| FONDO MANIOBRA | | <u>260,00</u> |
| TOTAL (2) | | 3.900,00 |

GASTOS COMUNES DUPLEX, APARTAMENTOS.

| | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| MANTENIMIENTO/REPARACION | | <u>2.230,00</u> |
| Mantenimiento-Reparaciones | <u>2.230,00</u> | |
| EXTRAS JARDIN | | <u>350,00</u> |
| Extras Jardines | 350,00 | |
| SUMINISTROS | | <u>350,00</u> |
| Electricidad | <u>350,00</u> | |
| FONDO MANIOBRA | | <u>200,00</u> |
| TOTAL (3) | | 3.130,00 |

GASTOS PRIVADOS SOTANOS

| | | |
|----------------------------------|--|------------------|
| Gastos Mant./Reparación/Limpieza | | <u>500,00</u> |
| TOTAL | | 15.000,00 |

A continuación se detallan las diferentes cuotas a pagar por los propietarios para el año 2.014/2.015 y se recuerda a los propietarios que los recibos se emiten con carácter trimestral dentro de los cinco primeros días de los meses JULIO 2014, OCTUBRE 2014, ENERO 2015 y ABRIL 2015.

| Elemento | Cuota Total Urban. | Total Anual | Total Trimestral |
|----------|--------------------|-------------|------------------|
| APT-01 | 2,48 | 483,07 | 120,77 |
| APT-02 | 2,48 | 483,07 | 120,77 |
| APT-03 | 1,96 | 381,78 | 95,44 |
| APT-04 | 1,96 | 381,78 | 95,44 |
| APT-05 | 1,96 | 381,78 | 95,44 |
| APT-06 | 2,67 | 520,08 | 130,02 |
| APT-07 | 1,96 | 381,78 | 95,44 |
| APT-08 | 1,96 | 381,78 | 95,44 |
| APT-09 | 1,96 | 381,78 | 95,44 |
| APT-10 | 3,46 | 673,96 | 168,49 |
| DUP-01 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-02 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-03 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-04 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-05 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-06 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-07 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-08 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-09 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-10 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-11 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| DUP-12 | 2,06 | 401,26 | 100,31 |
| LOC-01 | 3,46 | 446,30 | 111,57 |
| LOC-02 | 2,92 | 376,64 | 94,16 |
| LOC-03 | 2,85 | 367,61 | 91,90 |
| LOC-04 | 2,62 | 337,95 | 84,49 |
| LOC-05 | 3,53 | 455,33 | 113,83 |
| LOC-06 | 2,6 | 335,37 | 83,84 |
| LOC-07 | 2,6 | 335,37 | 83,84 |
| LOC-08 | 3,69 | 475,96 | 118,99 |
| SOT-01 | 2,55 | 235,76 | 58,94 |
| SOT-02 | 3,21 | 296,78 | 74,20 |
| SOT-03 | 2,85 | 263,50 | 65,87 |
| SOT-04 | 2,92 | 269,97 | 67,49 |
| SOT-05 | 3,97 | 367,05 | 91,76 |
| SOT-06 | 2,91 | 269,05 | 67,26 |
| SOT-07 | 2,91 | 269,05 | 67,26 |
| SOT-08 | 4,06 | 375,37 | 93,84 |
| SOT-09 | 2,78 | 257,03 | 64,26 |
| Total | 100,00 | 15.000,00 | 3.750,00 |

PUNTO 12°. 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 otro año más. 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 13°.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

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

- 13.1.- D. Juan Montero Melgar informa que después de muchísimos escritos al Ayuntamiento por fin se ha conseguido que asfalten la zona de aparcamientos frente a los locales comerciales.
- 13.2.- El Sr. Presidente solicita si la posibilidad de instalar un foco en la zona de tránsito junto a la vivienda N° 10, si la tesorería de la Comunidad lo permite.
- 13.3.- Se solicita por los presentes que la Junta de Gobierno estudie la posibilidad de instalar un pasamanos en la recién construida rampa junto a la vivienda N° 10.
- 10.4.- Otro propietario solicita se arreglen las puertas peatonales y puertas correderas del parking pues al parecer están desencajadas y no cierran correctamente a la vez demanda mas mantenimiento.
- 10.5.- El propietario del dúplex n° 3 solicita se repare y tape una grieta entre su vivienda y el acerado colindante pues cuando llueve le entra agua y le crea humedad en su vivienda.
- 10.6.- Otro propietario solicita que se le de indicaciones a la empresa de limpieza para que limpie con mas frecuencia la zona de bajada entre las escaleras de los apartamentos hasta la entrada de las oficina de Cajamar y zona de aparcamientos delantera.
- 10.7.- El Sr. administrador informa que la entidad bancaria Caja Granada le ha manifestado que cada vez que llueve le entra agua procedente de la cubierta, por lo que le solicita que el propietario de la vivienda n° 9 repare dicha anomalía. Se acuerda volver a enviar un escrito a este propietario recordándole esta situación, ya que le ha sido notificado anteriormente.
- 10.8.- Se vuelve a recordar a todos los propietarios y debido a las reducidas plazas de aparcamientos existentes en el interior del Complejo que deben aparcar un vehículo por vivienda.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 20:45 horas del día al principio indicado.

Vº Bº Presidente

Fdo. Secretario.