

D.ª JOSEFA ALBA SANCHEZ	8º K - 0,59160 %	D. DAVID ÁLVAREZ	26º VOTO A FAVOR
D.ª VICTORIA EUGENIA OROZCO ALVAREZ	8º L - 0,61440 %	D. J. ANTONIO BECERRA	32º VOTO EN CONTRA
D. RAFAEL DOMINGUEZ FERNANDEZ	9º A - 0,73950 % JAULA 21 - 0,22600 %		27º VOTO A FAVOR
D. ANTONIO GAMERO ALBA	9º B - 0,36970 % TRAS SOTANO 14 - 0,04570 %	D.ª CARMEN OLIVERA	28º VOTO A FAVOR
D.ª CARMEN PUERTO FERNANDEZ	9º D - 0,68260 % TRAS SOTANO 10 - 0,04570 %	D.ª BEGOÑA ALIOD	29º VOTO A FAVOR
D. JOSE ANTONIO PARRADO POLINARIO	9º E - 0,66560 %	D.ª BEGOÑA ALIOD	30º VOTO A FAVOR
D. ANTONIA FONT BETANZOS	9º F - 0,68260 % TRAS SOTANO 62 - 0,04570 %	D. TOMÁS MARTÍNEZ	31º VOTO A FAVOR
D. MIGUEL DOMINGUEZ MOMPPELL	9º G - 0,66560 %	D. TOMÁS MARTÍNEZ	32º VOTO A FAVOR
D. ISABEL SANCHEZ GARCIA	9º H - 0,49490 % GARAJE 04 - 0,07900 % GARAJE 05 - 0,07630 % TRAS SOTANO 39 - 0,04570 %	D. J. ANTONIO BECERRA	33º VOTO EN CONTRA
D.ª. ENCARNACION MANZANERO ROJAS	9º I - 0,59160 %		34º VOTO EN CONTRA
D. JUAN DIEGO RODRIGUEZ RODRIGUEZ	9º K - 0,59160 % TRAS SOTANO 60 - 0,04570 %	D. J. ANTONIO BECERRA	35º VOTO EN CONTRA
D.ª Mª. DEL CARMEN OLIVERA AVEZUELA	10º A - 0,73950 % JAULA 17 - 0,15890 %		33º VOTO A FAVOR
D.ª MARIA DEL CARMEN SEBASTIANES MARFIL	10º B - 0,36970 %	D. TOMÁS MARTÍNEZ	34º VOTO A FAVOR

D. SANTOS GOMEZ BOSCH	10° C - 0,66560 % TRAS SOTANO 41 - 0,04570 %	Dª CARMEN OLIVERA	35º VOTO A FAVOR
D. MANUEL BAREA PATRON	10° F - 0,68260 % 10° G - 0,66560 % GARAJE 08 - 0,07630 % JAULA 04 - 0,09670 % TRAST. ATICO 9 - 0,02720 % TRAST. BAJO 18 – 0,04000 %	D. TOMÁS MARTÍNEZ	36º VOTO A FAVOR
D.ª IRENE LOZANO CABRERA	10° H - 0,49490 %	D. VIKTOR GIESEN	36º VOTO EN CONTRA
D. FEDERICO SANCHEZ MERINO	10° K - 0,59160 %	D. VIKTOR GIESEN	37º VOTO EN CONTRA
D. MANUEL ACOSTA SERO	11° A - 0,73950 % GARAJE 06 - 0,07630 %	Dª CARMEN OLIVERA	37º VOTO A FAVOR
D.ª MARTA CUETO ARCE	11° B - 0,36970 %		38º VOTO A FAVOR
D.ª CARMEN VALLE ESCORZA	11° C - 0,66560 % TRAST. ATICO 3 - 0,02720 %	Dª CARMEN OLIVERA	39º VOTO A FAVOR
D. JOSE MACARIO RODRIGUEZ PEREZ	11° F - 0,68260 % 12° F - 0,56250 % TRAS SOTANO 56 - 0,04570 %		40º VOTO A FAVOR
D. ANIBAL VEGA MUÑOZ	11° G - 0,66560 %	D. JUAN M. LLAMAS	41º VOTO A FAVOR
D. JUAN CAZALILLA BLANCO	11° H - 0,49490 % TRAS. SOTANO 5 - 0,04570 %	D. VIKTOR GIESEN	38º VOTO EN CONTRA
D.ª MARIA TERESA VELEZ ZAMUDIO	11° J - 0,59160 %	D. J. ANTONIO BECERRA	39º VOTO EN CONTRA
D. JULIO R. MARTINEZ PALAZUELOS	11° K - 0,59160 %	D. VIKTOR GIESEN	40º VOTO EN CONTRA

DR. VIKTOR GIESEN	11º L - 0,61440 %		41ºVOTO EN CONTRA
D. ^a FRANCISCA ARACELI CHARLO ESPINOSA	12º A - 0,63840 %		42º VOTO A FAVOR
D. ^a CARMEN ROMERO DIEZ	12º C - 0,59200 % TRAST. ATICO 1 - 0,02720 %	D. TOMÁS MARTÍNEZ	43º VOTO A FAVOR
D. TOMAS MARTINEZ RUIZ	12º D - 0,56250 %		44º VOTO A FAVOR
D. ^a MARIA DEL CARMEN GARRIDO QUIROS	12º E - 0,52900 % JAULA 3 - 0,09670 % TRAST. BAJO 28 - 0,04000 %	D. TOMÁS MARTÍNEZ	45º VOTO A FAVOR
D. FRANCISCO GONZALEZ BARRIOS	12º G - 0,52900 %	D. TOMÁS MARTÍNEZ	46º VOTO A FAVOR
D.^a M^a ISABEL ABILLEIRA GUTIERREZ	12º H - 0,42980 % TRAST ATICO 10 - 0,02720 %		42ºVOTO EN CONTRA
D. FRANCISCO ARENAS GIL	12º I - 0,48920 %		43ºVOTO EN CONTRA
D. JOSE ANTONIO BECERRA VICENTE	12º J - 0,48920 %		44ºVOTO EN CONTRA
D. JUAN GALLARDO RAMIREZ	12º K - 0,34130 %	D. J. ANTONIO BECERRA	45ºVOTO EN CONTRA
D.^a PILAR SEPULVEDA PORTALES	12º L - 0,41210 %		46ºVOTO EN CONTRA
ACUÑA Y VALVERDE, S.L.	LOCAL 2 - 0,62010 % LOCAL 3 - 0,59850 %	D. ^a CRISTINA BONNET	47º VOTO A FAVOR
MONTERO DE ESPINOSA, C.B.	LOCAL 4 - 0,80340 %	D. J. ANTONIO BECERRA	47ºVOTO EN CONTRA
D. ^a DOLORES SERRANO VERGARA	TRAST. BAJO 3 - 0,04000 % TRAST. BAJO 4 - 0,04000 %	D. ^a CRISTINA BONNET	48ºVOTO A FAVOR
D. FRANCISCO GOMEZ GOMEZ	TRAST. BAJO 20 - 0,04000 %	D. TOMÁS MARTÍNEZ	49ºVOTO A FAVOR

RESULTADO: 49 VOTOS A FAVOR. TOTAL COEFICIENTE: 34,15450 %

47 VOTOS EN CONTRA. TOTAL COEFICIENTE: 29,99570 %

Abierta la sesión por el Sr. presidente, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del día:

Punto 1.- Presentación de la nueva Administración de Fincas, Pérez Novo, Gestión Integral, S. C.

Comienza la reunión con un breve saludo por parte de la Administración, indicando a los asistentes que estamos a su disposición en la Plaza Jerez nº 5, Local, y que somos Carmen y M^a de Mar Pérez Novo, licenciadas en Derecho y Administradoras de Fincas colegiadas con los números 586 y 587. Agradecemos la confianza depositada al habernos contratado. Sin más, se procede a tratar los temas de relevancia para la Comunidad.

Punto 2.- Revocación del acuerdo adoptado en el 3º punto del Orden del día de la Junta General Ordinaria del día 27 de enero de 2.012:

“Punto 3.- Petición a la comunidad de cambio de celosías por ventanas para dar solución a los problemas de estanqueidad, habitabilidad y seguridad. Presentación de presupuestos y acuerdos al respecto”.

Revocación del acuerdo adoptado en el 2º punto del Orden del día de la Junta General Extraordinaria del día 28 de junio de 2.012:

“Punto 2.- Presentación de presupuestos para la sustitución de las celosías por ventanas. Acuerdo para su financiación.

(Este punto no fue tratado en la anterior Junta General Ordinaria, a pesar de haber sido solicitado en tiempo y forma su inclusión en el Orden del día).

Y Exposición de Motivos, votación y acuerdo, si procede, sobre la forma de devolución de las cuotas abonadas para su financiación.

En primer lugar interviene D. Viktor Giesen, quien manifiesta su deseo de *que “conste en el Libro de Actas, que yo Viktor Giesen, Vocal de la cuarta escalera, sigo entendiendo que la convocatoria de hoy es nula por no haberse notificado con los seis días de antelación que marcan los Estatutos. Tengo comunicado a la Administración que me notifiquen a través del correo electrónico y sabiendo, además, que yo vivo en Alemania, se ha incumplido la obligación de comunicármelo con la antelación prevista en los Estatutos.”*

A lo cual y para aclarar las dudas de los asistentes le contesta la Administración. Nos remitimos al email que se envió a D. Víktor en el cual le explicábamos que, en cualquier caso, la Convocatoria de la Junta Extraordinaria de hoy es totalmente válida, y fue repartida en los buzones de los propietarios residentes en el edificio el pasado miércoles día 6 de marzo 2013 por D. Miguel (Portero); a su vez ese mismo se enviaron día cartas a todos los vecinos que viven fuera del edificio, y se están recibiendo contestaciones por parte de los mismos desde entonces. Lógicamente, también se anuncia en el tablón

de la Comunidad, y esto lo notifica el Presidente el jueves día 07 de marzo 2013. Finalmente, para mayor seguridad de notificación, ya que la primera es plenamente válida, se notifica a través de email a aquellos propietarios que nos han proporcionado sus direcciones.

También se le hace notar que se trata de una Junta Extraordinaria. Que según el Artículo 16 de la LPH en su párrafo 3, la citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

Aclarado este punto, continúa la reunión tomando la palabra el Sr. Presidente, quien inicia la lectura de la Exposición de los Motivos por los cuales se ha tomado la decisión de proceder a la revocación de los acuerdos mencionados más arriba, compartiendo la lectura junto a D.^a Carmen Olivera Avezuela y D.^a Cristina Bonnet:

“Motivos para la revocación del acuerdo sobre las celosías y su financiación

A continuación pasamos a exponer los motivos que nos han llevado a convocar esta junta para tratar el punto referido en el orden del día sobre el acuerdo de la obra del cierre de celosías y en concreto los siguientes aspectos:

1º Cumplimiento de la legalidad vigente.

Hay que recordar que varios propietarios solicitaron que se incluyera en el orden del día de la Junta Ordinaria del pasado mes de enero este punto, es decir, la revocación del acuerdo para sustituir por ventanas las celosías de la escalera cuarta. Esta propuesta, realizada repetidamente en el tiempo y forma que exige la ley, no fue aceptada por la anterior administración, que vulneró así la legalidad vigente y en concreto el art. 16.2 LPH.

Para corregir esta arbitrariedad, se ha procedido a incluirla en el orden del día de esta Junta Extraordinaria.

2º Informes técnicos existentes sobre la obra en cuestión:

En este sentido, señalar que los promotores de la obra han apoyado su petición basándose en una supuesta obligación de dar cumplimiento a esos informes. Pues bien, habiendo procedido esta junta al estudio y análisis de dichos informes, se concluye lo siguiente:

En cuanto al **INFORME TÉCNICO SOBRE DEFICIENCIAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO** —que fue encargado por la anterior Junta directiva y administración a un arquitecto, con un coste total de 4.973,26 euros—, estimamos que es necesario dar a conocer que el mismo informe establece en su primera página lo siguiente: *“La necesidad de adaptar el edificio existente al CTE-DB-Si **no es de obligado cumplimiento, tal como se detalla en el artículo 2 de la parte I del CTE.**”* Dicho artículo es del tenor siguiente: “El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción.” Evidentemente este no es el caso, puesto que nuestro edificio data de los años 70. Es decir, que dicha obra **NO ES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**. Este informe por tanto **NO ES VINCULANTE**. Por otro