

**ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE
ALOHA**



En Marbella, a 26 de Mayo de 2022

Siendo las 10,30 horas y en segunda convocatoria, por no haber la mayoría de los asistentes prevista por la Ley en primera convocatoria, se reúnen en el Hotel NH Express sito en San Pedro Alcántara los propietarios de la Comunidad del Conjunto Residencial Señorío de Aloha, debidamente convocados y citados por el Sr. Presidente, en Junta General Ordinaria, con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA:

1º) INFORME PRESIDENTE.

- Presentación del Administrador y del equipo de proyectos.
- Declaración de visión.
- Éxitos clave hasta la fecha.
- Sistema de control – Presentación de la plataforma: Monday.com
- La necesidad de unas normas comunitarias.

2º). - PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2021.

3º). - PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DE LAS DEUDAS DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS, A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ART.21 DE LA L.P.H. ACTUACIONES CONTRA MOROSOS. RECAUDACIÓN DEUDAS CON LA COMUNIDAD FUERA DE ESPAÑA.

- 3.1 Especial consideración Acuerdos pago con Propietarios.
- 3.2. Penalización Recibos. Acuerdos a tomar.
- 3.3 Actualización de deudores.

4º). - ELECCIÓN DE CARGOS DIRECTIVOS DE LA COMUNIDAD.

- Presentados para el cargo:
- Administrador – Adenjo.
 - Presidente – John Riley.
 - Vice-Presidente – Gerry Burke

4.1. Propuesta de un grupo de propietarios para tener un gesto de dar una compensación al presidente de Señorío de Aloha (este grupo distribuirá su propuesta a todos los propietarios antes de la celebración de la junta para que consideren cómo desean votar).

5º). – PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2022.

- 5.1. Consideración de Acreedores Comunidad. Acciones a tomar.
- 5.2. Situación con empleados y subcontratas de la Comunidad. Acciones a tomar.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE ALOHA**

5.3. Proyectos esenciales de infraestructura y Mejoras en la Comunidad. Acuerdos tomar.

5.4 La necesidad de incrementar las cuotas comunitarias y/o aprobar una derrama. Decisión a tomar.

6º). - OTROS ASUNTOS DE INTERÉS:

6.1. Obras y reformas privadas. Establecimiento de Normas.

6.2. La necesidad de cancelar el sistema de riego de jardineras de los apartamentos.

6.4. Actualización situación con Nao club.

7º). - CERTIFICADO DIGITAL. APODERAMIENTO. ACUERDOS A TOMAR.

8º). - RUEGOS Y PREGUNTAS.

8.1. Procedimiento de actuación de emergencia, en caso de incidentes de agua, eléctricos o incendio.

Asisten a esta Junta General los propietarios que se relacionan a continuación con indicación de su cuota de participación:

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
EDIFICIO ALHAMBRA		
OLA MARTIN DANIEL KARLSSON ALH 2- 1º D ALH-GA. 89 ALH- GA 57 ALH2-TR.6 ALH2-TR.7 ALH2-TR.9 ALH2-TR.10	0.703	JOHN RILEY
SRES. DAHLBERG ALH 1- 3º D ALH-GA 61 ALH 1-TR.13	0.437	JOHN RILEY
MARINA ENGSTROM ALH 1- 5º D ALH- GA.62	0.466	JOHN RILEY
TESSA Y ELIN NADJAFIAN KLAUS ALH 2-4º D ALH-GA.65 ALH2-TR.03	0.375	JOHN RILEY
SRES. DESNERCK ALH 2-2º D ALH-GA.67 ALH-GA.70 ALH 2-TR.01	0.428	
HAMIDREZA ABSIHENASAN ALH 3-4º I ALH-GA.71 ALH 2-T.14	0.371	

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
SRES. CATLEY ALH 3-2º D ALH-GA.74 ALH3-TR.07	0.400	JOHN RILEY
SRES. JOHANSSON ALH 4- 1º D ALH-GA.75 ALH 4-TR.13	0.569	JOHN RILEY
HENDRIKUS VAN HUUSTEE ALH 4- 3º I ALH-GA.76 ALH 4-TR.12	0.440	
SUHAIL AL-JUZI ALH 4- 4º D ALH 4- 4º I ALH-GA.78 ALH 4-TR.08 ALH 4-TR.09	0.772	HAMIDREZA ABSHENASAN
SRES. STEINER ALH 3- 5º I ALH-GA.84 ALH 3-TR.11	0.442	JOHN RILEY
VASILY LEKSUSHCHENKOV ALH 4- 5º D ALH-GA. 85 ALH 4-TR.03	0.441	JOHN RILEY
ANNIKA CHARLOTTA OFVERHOLM ALH 3- 3º D ALH-GA.86 ALH 3-TR.03	0.393	JOHN RILEY
JOHAN INGEMAR EKERMANN ALH 2- 1º I ALH-GA.91 ALH 2-TR.05	0.518	JOHN RILEY
EMIL ALEXANDER WOLFBRANDT ALH 1- 2º D GIR-GA.48 ALH	0.443	JOHN RILEY
KARIM MESSAOUDI ALH 4-2º D GIR-GA.52 ALH 1-TR.06	0.388	Mº DEL PILAR ARIAS
KIERON HAYES ALH 3-2º I ALH 3-TR.08 GIR-GA.55	0.385	JOHN RILEY
NILS STURE LAMME DOÑ.1- 1º I DOÑG-M.06 DOÑ.1-TR.04	0.548	JOHN RILEY



**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE ALOHA**

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
PANAGIOTIS & BARBAROUTSIS DOÑ.1-3º D DOÑ-GA.02 DOÑ.1-TR.09	0.453	MATSTORNER
INMACULADA PLAZA SANCHEZ DOÑ.2- 4º D DOÑ-GA.07 DOÑ.2-TR.03	0.385	MANUEL CABALLERO
KEITH MANNING DOÑ.5- 2º D DOÑ-GA.10 DOÑ.5-TR.10	0.415	
AL.KHUDHAIRY DOÑ.5- 1º I DOÑ-GA.12 DOÑ.5-TR.09	0.622	JOHN RILEY
PENILLA NICOLE WALLIN DOÑ.5- 1º D DOÑ-GA.14 DOÑ.5-TR.02	0.581	JOHN RILEY
JOHAN DOUGLAS OTTOSON CEST DOÑ.5- 2º I DOÑ-GA.15 DOÑ.5-TR.3	0.463	
JAN & ANNICA FRITHOF DOÑ.3- 5º D DOÑ-GA.18	0.411	JOHN RILEY
BARTHOLOMEUS GERRIS DOÑ.5- 5º D DOÑ-GA.22	0.412	
STEFAN & ANNE STERNER DOÑ 1- 5º I DOÑ-GA.23	0.412	MATS STERNER
SVEN & PETRA CARLSSON DOÑ.2- 5º D DOÑ-GA.24	0.414	JOHN RILEY
DAVID ROSS CURRIE DANAK PROP DOÑ.2- 1º D DOÑ.2-TR.02	0.609	
OSCAR & PENILLA WALLIN DOÑ.3- 4º D DOÑ-GA.30 DOÑ.3-TR.05	0.354	JOHN RILEY
EVGENY & TATIANA YANISHEVSKAYA DOÑ.4- 2º D DOÑ-GA.34 DOÑ.4-TR.05	0.382	JOHN RILEY
PATRICIA MARY O'BRIEN DOÑ.3- 3º D DOÑ-GA.35 DOÑ.3-TR.07	0.368	ALAN LEVEY

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
PER RUBEN HAGGLUND DOÑ.1- 2º I DOÑ-GA.44 DOÑ.3-TR.03	0.381	
LARS ALLAN GRUNDEMAR GIR.5- 1º I GIR-GA.01 GIR.5-TR.07	0.611	JOHN RILEY
CHRISTIAN ULF ERIKSSON GIR.2- 3º I GIR-GA.07 GIR.2-TR.10	0.378	JOHN RILEY
MIGUEL ANGEL CANO MARTINEZ GIR.4- 2º I GIR-GA.09 GIR.4-TR.12	0.393	MANUEL CABALLERO
PER JOHAN GUSTAVSSON GIR.1-2º I GIR-GA.10 GIR-TR.06	0.390	JOHN RILEY
CARL ERIC MCLANDER GIR.3- 1º I GIR-GA.13 GIR.3-TR. 08	0.615	JOHN RILEY
SARA A. BOURGHARDT GIR.1- 5º I GIR-GA.16 GIR.1-TR.13	0.421	JOHN RILEY
MIKAEL HUMMEL GIR.1- 3º D GIR-GA.21 GIR.1-TR.1	0.427	JOHN RILEY
SRES. ANDERSSON GIR.1- 4º D GIR-GA.24 GIR.1-TR.12	0.416	JOHN RILEY
ROLAND LINDSTROM GIR.2- 2º I GIR-GA.26 GIR.2-TR.02	0.388	JOHN RILEY
ASELVAN, S.A GIR.2- 5º I GIR-GA.28 GIR.2-TR.14	0.423	JM MARTIN ECHEVARRIA
ELISABET LAGER SOLVEIG GIR.4- 3º D GIR-GA.29 GIR.4- TR.02	0.372	
ANDERS & ANNA NILSSON GIR.1- 1º I GIR-GA.32 GIR.1-TR.14	0.557	JOHN RILEY



*COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE ALOHA*

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
CRISTINA AGUIRREBEITIA G GIR.4- 4º I GIR-GA.44 GIR.4-TR.10	0.362	JM MARTIN ECHEVARRIA
THOMAS JEMT GIR 5- 2º I GIR-GA.45 GIR.5-TR.01	0.461	JOHN RILEY
BIRGITTA & JAN ANDERSSON GIR 2- 4º I GIR-GA.46 GIR 2-TR. 09	0.360	PER HAGGLUND
ANDERSSON & OLOFSDOTTER GIR 2- 4º D GIR-GA.56 GIR1-TR.11	0.363	
SIMON GALKOFF GIR 2- 1º D	0.584	JOHN RILEY
PINAHE S.A GIR 2- 5º D	0.396	JM MARTIN ECHEVARRIA
MATS BYLUND GIR 3- 4º D GIR 3-TR.09	0.340	JOHN RILEY
SRES. LEVEY GIR 3- 5º I	0.396	
SAYER INVESTMENTS S.L MEZ 1- 5º I MEZ- GA.02 MEZ 1-TR.12	0.420	JOHN RILEY
KJELL MIKAEL LUNDBACK MEZ 2- 5º D MEZ- GA.09	0.408	PER HAGGLUND
BEVERLEY THERESA BRIDGES MEZ 3- 1º I MEZ- GA.13 MEZ 3-TR.02	0.494	JOHN RILEY
PETER SEJER RASK MEZ 3- 5º I MEZ- GA. 15 MEZ 3-TR.12	0.418	JOHN RILEY
SRES. CHRISTENSEN MEZ 3- 1º D MEZ-GA.16 MEZ 3-TR.14	0.608	JOHN RILEY
SRES. BRATHEN MEZ 5- 5º I MEZ- GA.25 MEZ 5-TR.13	0.422	

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
MEHDI ATASHFARAZ MEZ 5- 1º D MEZ-GA.26 MEZ 5-TR.11	0.492	HAMI REZA ARSHENASAKI
SUSANNA ELISABETH CLEVE MEZ 4- 4º D MEZ-GA.28 MEZ 4-TR.12	0.352	JOHN RILEY
PATRICK ANTHONY CARROLL MEZ 6- 3º I MEZ-GA.29	0.410	JOHN RILEY
TOM QUINN MEZ 6- 5º I MEZ-GA.30	0.449	JOHN RILEY
JOHN PHILIP RILEY MEZ 6- 5º D MEZ-GA.31 MEZ 6-TR. 04	0.417	
SRES. ERICKSSON MEZ 3- 4º D MEZ-GA.34 MEZ 3-TR.03	0.358	JOHN RILEY
SRES. LUNDGREN SOLVE MEZ 3- 3º I MEZ- GA.39 MEZ 3-TR.15	0.362	JOHN RILEY
JOHN PATRICK THUNQVIST MEZ 3- 2º I MEZ-GA.40 MEZ 3-TR.11	0.380	JOHN RILEY
MARIA PILAR ARIAS JIMENO MEZ 4- 3º D MEZ-GA.47 MEZ 4-TR.01	0.367	
ANNELIE ERICSSON MEZ 5- 3º D MEZ -GA.49 MEZ 5-TR.01	0.367	JOHN RILEY
RAFAT MIKHAIL MEZ 5- 3º I MEZ-GA.50 MEZ 5-TR.02	0.370	JOHN RILEY
GABRIL SAADO MEZ 6- 4º D MEZ-GA.56	0.343	JOHN RILEY
BO STEFAN MORK MEZ 5-5º D MEZ-GA.58 MEZ 5-TR.14	0.421	JOHN RILEY



**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE ALOHA**

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
SRES. BERGFORS MEZ 5- 4º I MEZ-GA.63 MEZ 5-TR.15	0.352	JOHN RILEY
SRES. JACKSON MEZ 2, 4º I MEZ-GA.66 MEZ 2-TR.12 JAVIR GOMEZ LASECA MEZ 4- 2º D	0.355 0.356	JOHN RILEY MANUEL CABALLERO
PATRICK TIMOTHY LILLIS MEZ 5- 2º I	0.358	JOHN RILEY
HAKAN FAST TRI 3- 3º I TRI-GA.08 TRI 3-TR.02	0.395	JOHN RILEY
FCO JAVIER LARA RODRIGUEZ TRI 4- 2º I TRI -GA.11 TRI 4-TR.08	0.410	
VILLA GLORIA S.L TRI 5- 1º I TRI-GA.14	0.610	PATRICK FAY
RENE ANGE COLLET TRI 1- 3º D TRI -GA.23 TRI1-TR.10	0.426	MARIA ARIAS
VALENTIN PONCOS TRI 1- 5º D TRI-GA.25 TRI 1-TR.05	0.467	JOHN RILEY
EWA GRANAT TRI 1- 5º I TRI -GA.26 TRI 1-TR.06	0.423	JOHN RILEY
DAVID MICHAEL ADDLEY TRI 2- 5º D TRI-GA.27 TRI 2-TR.07	0.422	JOHN BRENNAN
FIONA HELEN LOSNGSTAFF TRI 2- 4º D TRI -GA.29 TRI 2-TR.02	0.355	
SRES. LUNDSTEDT TRI 2- 3º D TRI-GA.30 TRI 2-TR.04	0.371	JOHN RILEY
LATIFA RMIKI JAKOBSEN TRI 3- 4º I TRI-GA.42 TRI 2-TR.06	0.356	

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
ESPERANZA JIMENEZ TRI 2- 4º 1 TRI-GA.54 TRI 2-TR.03	0.353	MARIA ARIAS
SIMON RAYMOND TRI 1- 1º 1 TRI-GA.56 TRI 5-TR.07	0.559	JOHN RILEY
MICHAEL SJOO TRI 1- 4º D TRI -GA.60 TRI 1-TR.02	0.416	ANN BEFFORS



En total está presente o representado el **37,851%** de los coeficientes de participación.

En el momento de iniciarse la Junta, se advierte que los propietarios que no estén al corriente de pago no tendrán derecho a voto.

A continuación, y dentro del orden del día se expone el primer punto del día:

1º) INFORME PRESIDENTE.

- Presentación del Administrador y del equipo de proyectos.
- Declaración de visión.
- Éxitos clave hasta la fecha.
- Sistema de control – Presentación de la plataforma: Monday.com
- La necesidad de unas normas comunitarias

Por el presidente de la comunidad, Sr. Riley, se da la bienvenida y agradece la asistencia a todos los presentes en la sala, presentando al nuevo equipo al que se refería en sus anteriores comunicaciones remitidas a los propietarios.

Así, presenta al nuevo equipo, D. Andreas Norman de 360 Management, D. Víctor Porras, ingeniero de Inproyect, a los Administradores Adenjo Gestión (Jose-Manuel y David) y al Vicepresidente Sr. Gerry Burke. Expone un breve currículum de cada uno de ellos y su experiencia en el ámbito de las Comunidades de Propietarios.

Expone que la división de responsabilidades, a la que se refería en su documento de estrategia de fin de año como "front office & the back office", está funcionando muy bien. Tras un periodo de transición, se están estableciendo procesos y se están aplicando conocimientos especializados en todas las áreas clave de la comunidad. Otra medida del éxito inicial de este nuevo equipo son los diversos ingresos no procedentes de las cuotas, así como los costes que nos ahorran, que compensan con creces el coste adicional de este nuevo enfoque de la gestión de la comunidad.

Por parte de Andreas de 360 Management, se realiza una presentación del Monday.com con algunos ejemplos prácticos de gestión. Por parte del presidente se

manifiesta que no puede insistir lo suficiente en la importancia de esta herramienta de software de gestión; las decisiones y eventos diarios en toda la comunidad, se capturan y trabajan en Monday.com. Permite un nivel de transparencia y responsabilidad sin precedentes. Todas las facturas se someten a un triple procedimiento de control y sólo se pagan con mi autorización. Igualmente, recalca la importancia que estos registros quedan para siempre como archivo en la comunidad, independientemente de los cambios de Presidente y Administración.

En relación con el Reglamento de la Comunidad, el Presidente afirma la importancia de actualizar las normas para reflejar el entorno operativo actual y el mantenimiento de los altos estándares de comportamiento que los "propietarios" esperan.

El Presidente afirma que, en su opinión, han surgido algunas dinámicas clave en Señorío que deberían reflejarse en las normas. Por ejemplo, Señorío tiene un gran número de propiedades disponibles para el alquiler a corto y largo plazo. Esta dinámica no está totalmente reflejada en las normas, y ha dado lugar a conflictos entre propietarios e inquilinos y, en ocasiones, ha dejado a la Administración incapaz de hacer cumplir las normas. El comportamiento general en la comunidad, como las actividades en torno a las piscinas, el tendido de ropa y toallas en las paredes de las terrazas, la disciplina en el estacionamiento de vehículos, el control de los animales domésticos, diversos comportamientos antisociales, etc., no están adecuadamente definidos en las normas.

La intención es redactar un reglamento actualizado para su revisión y aprobación en la próxima Junta General. El Presidente invita a la colaboración de los propietarios en este sentido y cualquier idea o sugerencia será bienvenida.

Se produce un intercambio de opiniones y algunos propietarios manifiestan su preocupación por algunas conductas que se están produciendo como aparcar vehículos en plazas que no son de su propiedad, ruidos y conductas antisociales, en particular de inquilinos de corta temporada...etc.

En cuanto a los garajes, el administrador afirma que las plazas de aparcamiento son privadas. La única forma de retirar los vehículos mal aparcados es mediante una denuncia directamente del propietario a la policía acompañada de una copia del título de propiedad. Ni el administrador ni la seguridad de la comunidad tienen potestad para retirar un vehículo.

Algunos propietarios manifestaron su intención de colaborar en la redacción del Reglamento. Deberán hacer constar su intención ante el Administrador

2º).- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2021.

Toma la palabra para presentar las cuentas de los ejercicios 2020 y 2021 Gerry Burke, vicepresidente y contable de profesión:

El Sr. Burke expone que las cuentas de 2020 no se han enviado antes a los propietarios porque no se pudo celebrar la JGO en 2021, debido a las restricciones por la pandemia del covid.

Por el Sr. Burke se expone la situación financiera de la Comunidad. Comenta que la presentación de las cuentas en los últimos ejercicios no daba una imagen fiel de la situación de la comunidad. Así, entre otros se han arrastrado provisiones contra antiguos deudores que ya en algunos casos no son propietarios.



No obstante lo anterior, durante los últimos ejercicios (2020 y 2021) se han estabilizado los gastos por debajo de los ingresos, así como se han ido abonando distintas cantidades de la deuda histórica.

Por el Sr. Burke se contesta a distintas cuestiones que preguntan los asistentes en relación las cuentas de los ejercicios 2020 y 2021.

Una vez examinadas las cuentas, se **aprueban** por la mayoría de los presentes y representados las del ejercicio 2020 y las del ejercicio 2021, y con abstención en el voto de los apartamentos en Triana 5, 1 I, Doñana 2, 4 D, Giralda 4, 4 I y 2 I, Giralda 2, 5 D y 5 I, y Mezquita 4, 2 D; cerrando con un saldo contable positivo de trescientos treinta y siete mil seiscientos treinta y un euros con cincuenta y tres céntimos (337.631,53 ); esta cantidad sería de aproximadamente sesenta y cinco mil euros (65.000,00 ) una vez se provisionen las cantidades de propietarios que no son susceptibles de ser recuperados.

3 ).- PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DE LAS DEUDAS DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS, A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ART.21 DE LA L.P.H. ACTUACIONES CONTRA MOROSOS. RECAUDACION DEUDAS CON LA COMUNIDAD FUERA DE ESPAÑA.

El Administrador hizo un repaso de la situación actual de los propietarios morosos y de la situación judicial de aquellos en los que hay procedimientos judiciales en curso.

Finalmente, la Junta General de propietarios **acuerda aprobar por unanimidad** de todos los presentes la liquidación de deudores anexa al presente Acta a fecha de la Junta, así como de las cuotas que se devenguen posteriormente con cargo a los presupuestos aprobados.

Acord ndose por unanimidad de todos los presentes facultar al presidente y/o al Administrador a iniciar si ello fuere necesario las acciones legales que fueran pertinentes.

Para ello se acuerda por unanimidad de todos los presentes que los propietarios deudores tendrán que hacer frente a los gastos y costas que ocasionen los procedimientos judiciales, aunque la Comunidad se valiese de Abogado y procurador sin ser preceptiva su intervención, facultando al presidente a otorgar poderes a Abogados y Procuradores; y emitir los certificados correspondientes conforme con lo establecido en el Art.21 de la L.P.H.

Se acuerda facultar al presidente y Comité si lo consideran oportuno, a llevar a cabo las gestiones oportunas con empresas de cobro en los países de origen de los morosos, todo ello, sin cancelar el proceso legal instado en España.

3.1 Especial consideración Acuerdos pago con Propietarios.

Se expone que existen una serie de acuerdos de pago con algunos propietarios deudores.

Entre otros, existe un acuerdo con la sociedad Algamabar que necesita la ratificación del acuerdo en Junta. Dicho acuerdo, entre otros, consistía en el pago por dicha sociedad de la cantidad de treinta y nueve mil doscientos noventa y dos euros con diecisiete céntimos (39.292,17€) en dos pagos uno que se realizó a la fecha del acuerdo por importe de diecinueve mil seiscientos cuarenta y seis euros con nueve céntimos (19.646,09€) y otro de la misma cantidad condicionado a la ratificación del acuerdo por la Junta.

Se **acuerda por unanimidad** de los presentes y representados ratificar dicho acuerdo.

3.2. Penalización Recibos. Acuerdos a tomar.

Se expone que ha habido problemas de interpretación con el sistema de intereses que se está aplicando a los recibos de los propietarios deudores.

Tras un amplio debate, **se acuerda por unanimidad** de los presentes y representados sustituir el sistema de intereses y penalizar los recibos con un **20%** por retraso en el pago de los mismos, siendo de aplicación una vez una vez vencido el recibo trimestral.

Se acuerda que dicha penalización sea efectiva desde el primer recibo de Julio de este ejercicio.

3.3 Actualización de deudores.

Se manifiesta que en estos meses se ha hecho un estudio de la morosidad de la Comunidad. Así entre otros, se está en contacto con los distintos despachos de abogados, hasta cuatro actuando en nombre de la comunidad, que están llevando procedimientos para intentar ordenar y clarificar la situación. Existen algunos propietarios morosos con procedimiento judicial que ya no lo son, partidas arrastradas en el balance de la comunidad de propietarios antiguos...etc., estos y otros están en proceso de actualización para poder actualizar las cuentas.

El seguimiento continuo de todos los propietarios morosos y de las diferentes situaciones judiciales y extrajudiciales de cada uno de ellos, especialmente de los que tienen mayores cantidades pendientes, es de máxima prioridad para la administración.

4º). - ELECCIÓN DE CARGOS DIRECTIVOS DE LA COMUNIDAD.

Presentados para el cargo:

-Administrador – Adenjo.

-Presidente – John Riley.

-Vice-Presidente – Gerry Burke

Se solicitan candidatos para Presidente.

Se presenta y es elegido por unanimidad para el cargo de Presidente **D. JOHN PHILIP RILEY** (Apto. Mezquita 6, 5ºD).



Igualmente se designa como Vicepresidente a **D. GERRY BURKE** (Apto. Triana 4, 2ºD).

Del mismo modo, y tras poner su cargo a disposición de la Junta de Propietarios, se ratifica por unanimidad a Adenjo Gestión, SL, en la persona de José Manuel Ortiz Sánchez como Administradores de la Comunidad.

Asimismo, se acuerda por la junta facultar al presidente a tener firma en la cuenta corriente de la comunidad, y al vicepresidente en sustitución del Presidente o en su ausencia, siempre junto con la firma solidaria de la administración.

4.1. Propuesta de un grupo de propietarios para tener un gesto de dar una compensación al presidente de Señorío de Aloha (este grupo distribuirá su propuesta a todos los propietarios antes de la celebración de la junta para que consideren como desean votar).

El presidente manifiesta que la propuesta que se ha remitido a todos los propietarios no ha partido de él. Expone que si lo desean, el abandonará la sala para que puedan hablar libremente del asunto, pero nadie le ha pedido que así lo haga.

Algunos de los propietarios refuerzan que la razón de ser de la propuesta es reconocer la dedicación y las muchas horas que el Presidente dedica libremente a todos los asuntos de la Comunidad para garantizar un alto nivel de eficiencia operativa y financiera.

Se produce un intercambio de opiniones entre los asistentes y finalmente se acuerda por la mayoría de los presentes y representados, fijar una cantidad de diez mil euros (10.000,00€) más IVA como contraprestación al presidente y con el voto en contra de los apartamentos en Mezquita 4, 3ºA, Triana 1, 3ºD, Triana 2, 4ºI, 4ºD y 5ºD, y Alhambra 4, 2ºD y abstenciones de los apartamentos en Doñana 2, 4ºD, Giralda 4, 2ºI, y Mezquita 4, 2ºD.

Dicha cantidad se integra como una partida en el Presupuesto ordinario de la Comunidad.

5º). – PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2022.

Antes de entrar a estudiar el presupuesto presentado, se tratan los siguientes puntos:

5.1. Consideración de Acreedores Comunidad. Acciones a tomar.

Por el presidente se expone tal y como hizo en su carta remitida en la Convocatoria la situación con los distintos Acreedores que tiene la Comunidad. En la mayoría de los casos son acreedores históricos. Existen algunos con los que se siguen

manteniendo relación contractual, esto es empresa de auxiliares, vigilancia y abogados, por ejemplo, y otros que ya no prestan servicios en la Comunidad.

De hecho, en la última semana ha llegado a conocimiento de la Comunidad una demanda que data de hace unos diez años de una empresa de vigilancia que reclama cerca de cincuenta mil euros (50.000,00€). Lo que implica que a fecha de la Junta estemos con una deuda con distintos acreedores en torno a los trescientos veinte mil euros (320.000,00€).

En los últimos dos años, se han negociado planes de pago escalonados y se han financiado con el flujo de caja, sobre todo cuando se han podido obtener pagos de los deudores.

Se produce un amplio debate sobre la situación y cómo afrontar dichos pagos. Finalmente **se acuerda por unanimidad** de los presentes y representados facultar al Presidente para negociar planes de pago e ir financiando en la medida de lo posible con los flujos de caja que hubiere. En caso de no poderse afrontar dichos pagos según lo acordado se convocaría una Junta Extraordinaria para tratar el tema.

5.2. Situación con empleados y subcontratas de la Comunidad. Acciones a tomar.

Por parte del Presidente, se manifiesta que se ha mejorado la relación/calidad precio en relación con años anteriores y ahora los servicios de limpieza, jardinería y mantenimiento, están bajo el control directo de nuestro ingeniero de obras Víctor Potras, y se puede afirmar que la productividad y la actitud han mejorado notablemente y se puede lograr más.

Los otros subcontratistas también están bajo el control de Víctor, y paso a paso están trabajando de la manera que requerimos. Sin embargo, nuestro mayor subcontratista, HELP/Cofer, que proporciona nuestro servicio de conserjería/vigilante y al que pagamos ciento cuarenta y tres mil seiscientos euros (143.600,00€) al año, es motivo de preocupación. No cabe duda de que muchos propietarios se sienten muy cómodos sabiendo que estos dos servicios están presentes, pero creo que la percepción está por encima de lo que se recibe. La situación se ve agravada por nuestras deudas a largo plazo con Cofer, que ascienden a sesenta y seis mil euros (66.000,00€), y a doce mil euros (12.000,00€) con HELP, esto limita las opciones de generar un mejor valor y eficacia de la seguridad.

Conscientes de la importante cantidad de dinero que hay que invertir en reparaciones y mejoras en la comunidad, las intensas negociaciones con ambas empresas han abierto opciones que allanan el camino para la reducción de la deuda y el cambio del enfoque tradicional de los servicios de seguridad/conserjería.

En el caso de Help (Conserjería), una opción es suspender/cancelar el servicio en cualquier momento, y pagar la deuda pendiente en un plazo de 12 meses. Esta cancelación del servicio durante un año no sólo permitiría saldar la deuda pendiente, sino que también supondría un ahorro considerable que podría destinarse a otros fines.

En relación con Cofer (Vigilancia), una opción es suspender/cancelar el servicio en cualquier momento y abonar la deuda pendiente entre 6 y 12 meses. En este caso, sería

suspender el servicio a partir de septiembre, ya que en verano si es una época difícil para suspender este servicio.

Ninguna de las dos empresas está dispuesta a reducir la deuda pendiente, pero ambas dicen que si suspendemos el servicio podemos reanudarlo en cualquier momento.

En caso de suspender el servicio de conserjería, se podría contratar a una persona que se encargue del mantenimiento y de la recepción/entrega del correo. Esto no sólo ayudaría a solucionar el retraso en las reparaciones menores, sino que también garantizaría la continuidad del servicio de correo/paquetería que muchos propietarios citan como un componente clave del servicio de conserjería

En cuanto a la seguridad con el ahorro que supondría prescindir del servicio de vigilancia durante un año se podría estudiar y acometer la instalación de un sistema de acceso operado por el propietario utilizando una aplicación de teléfono móvil o similar que controlaría la entrada a las puertas del perímetro; garajes, portales y apartamentos. Esto pone el control de quién entra en Señorío en manos de los propietarios.

Se produce un amplio debate entre los propietarios sobre las distintas alternativas planteadas y sobre las posibles consecuencias de prescindir de estos servicios.

Finalmente, **se acuerda por unanimidad** de los presentes y representados facultar al Presidente para que tome la decisión que considere oportuna en función de los avances para rebajar la deuda y mejorar la solvencia de la Comunidad durante el 3º y 4º trimestre de 2022, pero no prescindir de los servicios hasta después de la temporada de verano de este año.

5.3. Proyectos esenciales de infraestructura y Mejoras en la Comunidad. Acuerdos tomar.

Con la convocatoria se ha remitido un informe de los proyectos esenciales de infraestructuras y mejoras que necesita la Comunidad. En este punto se expone los puntos principales de dicho informe y su explicación por Andreas (360 Management) y Victor (Inproject), entre otros:

Se hace mención de algunos de los principales problemas de habitabilidad en la Comunidad como son el estado del garaje que necesita una reparación desde el interior y exterior y que sería una obra de gran envergadura tanto desde un punto de vista técnico como económico.

Otro problema a largo plazo es el sistema de riego degradado de las jardineras y las terrazas. Esto provoca problemas de humedad en el interior de los muros de hormigón y las terrazas, lo que conduce a la corrosión del armazón metálico, esencial para la integridad estructural de los edificios. Esto afecta tanto a los elementos comunes como a los privados de los edificios. Si no se interviene inmediatamente, la situación se deteriorará aún más y el coste de las reparaciones será astronómico.

La adecuación reglamentaria de las piscinas es de máxima prioridad para evitar el riesgo de una inspección que derive en el cierre de las mismas. Actualmente no cumplen con muchos aspectos de la normativa de salud y seguridad, y son necesarias numerosas modificaciones.

Otras obras a realizar en la comunidad son la reparación de los efectos de los hundimientos en los paseos de baldosas de la comunidad, la instalación de bolardos en la calle de las Adelfas para combatir los problemas de aparcamiento causados por el club de la piscina NAO, trabajos de pintura en general, ...etc.

Se entiende que la realización de la mayor parte o la totalidad de estas obras tiene un coste considerable por encima de los ingresos de la cuota de la comunidad y, por tanto, sólo puede financiarse mediante una aportación extraordinaria de los propietarios. Se presentaron y discutieron tres opciones de diferentes costes y "alcance de los trabajos" para permitir a los presentes tomar una decisión informada que equilibre la necesidad de cumplimiento legal y las reparaciones esenciales que detengan el declive de la infraestructura de Señorío.

5.4 La necesidad de incrementar las cuotas comunitarias y/o aprobar una derrama.
Decisión a tomar.

A partir del punto 5.3, se produjo un amplio debate entre los asistentes sobre las tres alternativas financieras resumidas en el "plan de proyectos". El debate se extendió a los "gastos de comunidad", que no se han incrementado en función de la inflación desde hace al menos 8 años. Se informó a los propietarios de que los materiales y servicios están experimentando en la actualidad incrementos de costes de dos dígitos que no se recuerdan en los últimos tiempos, lo que hace necesario aumentar los gastos de comunidad simplemente para que la comunidad pueda cumplir con los requisitos mínimos de mantenimiento y servicios.

Finalmente, **se acuerda por unanimidad** de todos los presentes y representados se acuerda:

A) Fijar una de derrama extraordinaria de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.00€).

Dicha derrama se pasará al cobro en DOS RECIBOS EXTRAORDINARIOS, el primero en el mes de **agosto de 2022** y el segundo en el mes de **noviembre de 2022**. Por parte del Presidente se manifiesta que no se trata de un préstamo de los propietarios y, por tanto, no es reembolsable. Igualmente, no es un recargo ni es a elección personal, sino que es obligatoria legalmente al ser aprobada y sujeta al acuerdo de penalización del 20% en caso de impago a finales del mes en el que se debe realizar el pago.

B) Aumentar los gastos de la Comunidad (Presupuesto) en un 15% a partir del pago del tercer trimestre de 2022.

Se ruega a los propietarios que se aseguren de que sus cuentas bancarias vinculadas a su mandato de domiciliación bancaria tengan fondos suficientes para que tanto el aumento de los gastos de la comunidad como el recargo extraordinario puedan ser cargados en su cuenta. El administrador emitirá cartas informativas para ayudar a los propietarios a cumplir con estas nuevas obligaciones.

En función de lo anterior, **se acuerda por la mayoría** de los presentes y representados y el voto en contra de los apartamentos en Mezquita 4, 3ºD, Triana 1, 3ºD

y Triana 2, 4ºI, aprobar el presupuesto de gastos para el Ejercicio 2022 que será el siguiente:



PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIOS PARA EL EJERCICIO 2022

1 PERSONAL

GASTOS PERSONAL DE LIMPIEZA	68.847,30
EMPLEADO DE MANTENIMIENTO	30.400,70
PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES	750,00
ASESORÍA LABORAL	2.905,00
SERVICIO DE SOCORRISMO (PERIODO VERANO)	18.000,00
OTROS GASTOS DE PERSONAL	1.200,00

TOTAL 1.- 122.103,00€

2 REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

JAYDO, MANTENIMIENTO JARDÍN	60.000,00
PRODUCTOS JARDINERÍA (Cepillo, resemillado, ...)	7.500,00
MANTENIMIENTO PISCINA (Análisis, Químicos, ...)	9.500,00
FAIN PUERTAS, Mantenimiento puertas	2.700,00
FAIN ASCENSORES, Mantenimiento ascensores	27.449,00
UTECMA, Mantenimiento TV & VIDEO PORTERO / CCTV	7.000,00
INCOTEX - Mantenimiento Extintores	2.705,00
INCOTEX - Reparación Sistema Contra incendios	23.000,00
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO GENERAL	15.000,00
CONTRAPLAGAS AMBIENTAL - Mantenimiento Contraplagas	1.395,00
CONTINGENCIAS-IMPREVISTOS (techo garaje, tuberías rotas, ...)	16.088,00

TOTAL 2.- 172.337,00€

3 SUMINISTROS

SUMINISTROS ELECTRICIDAD	40920,00
CONSUMOS AGUA	45000,00
AVATEL INTERNET (COSTE A PASAR A PROPIETARIOS)	0,00

TOTAL 3.- 85.920,00€

4 SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, LEGAL Y SEGURIDAD

PÓLIZA DE SEGURO	17.085,00
OTROS (Asesor legal, Auditor, Traducción, Técnicos, ...)	3.000,00
MONDAY.COM licencia	1.161,60
GASTOS PRESIDENCIA	12.100,00
GASTOS VARIOS & RECURRENTE	6.787,40
HONORARIOS ADMINISTRACIÓN	30.492,00
GESTOR DE PROYECTOS	26.426,40
GESTOR DE INGENIERÍA	27.297,60
SERVICIO DE CONSERJERIA	59.096,00
COFER, SERVICIO DE VIGILANCIA	84.532,00

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE ALOHA**

	<u>TOTAL 4.-</u>	267.978,00 €
SUBTOTAL (Financiado a través de cuotas comunitarias)		648.338,00 €
FONDO DE RESERVA (ART. 9 L.P.H)		64.833,80 €
TOTAL PRESUPUESTO		713.171,80 €
<i>AVATEL INTERNET (PASAR A TRAVES DEL COSTE FINANCIADO POR PROPIETARIOS)</i>		32.277,00
TOTAL		745.448,80 €

En cuanto a los ingresos se acuerda por unanimidad pasar las cuotas de dicho presupuesto desde el siguiente recibo: esto es el recibo de Julio y no pasar cuotas de regularización de los recibos del ejercicio 2022 ya pasados al cobro, por tanto los ingresos serán inferiores al presupuesto de gastos aprobado.

6º). - OTROS ASUNTOS DE INTERÉS:

6.1. Obras y reformas privadas. Establecimiento de Normas.

Como ya expuso el Presidente en su carta remitida con la Convocatoria, las normas actualmente vigentes en la Comunidad, se establecieron hace mucho tiempo y que en muchos aspectos están anticuadas y/o son poco claras, y por lo tanto no son adecuadas para su propósito.

En lo que respecta específicamente a las obras de reforma, el artículo 1 no ofrece criterios claros sobre el período, el calendario y la forma de llevar a cabo dichas obras. Además, ofrece una orientación limitada sobre las "modificaciones" aceptables en el exterior de las paredes exteriores de un apartamento, prefiriendo centrarse en la necesidad de uniformidad

Para revisar y actualizar las normas de la comunidad, sería útil contar con propietarios que colaboren en su redacción. Se produce un intercambio de opiniones y se acuerda ir estudiando y preparando un borrador de las normas para aprobar en una próxima Junta de Propietarios.

6.2. La necesidad de cancelar el sistema de riego de jardineras de los apartamentos.

El equipo técnico explicó además que existe un problema generalizado de fugas de agua en las jardineras de las terrazas de los pisos. En la mayoría de los casos, los daños se manifiestan en los apartamentos vecinos situados debajo o a los lados del apartamento problemático, con daños visibles en las fachadas y los forjados del edificio. Es aconsejable e imprescindible desconectar el sistema de riego automático de la comunidad mientras se acometen las soluciones de impermeabilización y reparación de los inmuebles dañados.

N.B. La administración considera que el problema ha surgido por problemas inherentes al diseño del sistema de riego y por el mal uso de las jardineras. Una vez que se hayan reparado los apartamentos seleccionados para el "peor caso" a costa de la

comunidad, el equipo técnico comentará más a fondo el enfoque para otros apartamentos afectados y la futura responsabilidad en caso de nuevos daños causados por los apartamentos reparados. (En otras palabras, si la comunidad paga la reparación de los daños causados a su apartamento por el sistema de riego, pero surgen nuevos problemas como consecuencia de que usted se auto riegue las macetas, el equilibrio de la responsabilidad puede cambiar).



Finalmente, y una vez debatido la problemática planteada, **se acuerda por unanimidad** de los presentes y representados la anulación del sistema de riego, dejando un periodo de gracia, esto es hasta finales del mes de Julio, para que los propietarios que hacen uso de las jardineras tengan tiempo suficiente para bien retirar sus plantas, bien seguir regándolas a mano.

6.4. Actualización situación con Nao club.

Por parte del Presidente se expone la problemática con el Nao club; así comenta que estamos continuamente con ruido proveniente de este Club y que puede afectar a la salud mental de las personas, así como los derechos básicos de privacidad y no sufrir las molestias. Esto no afecta a todos los vecinos de Señorío. Y en poco tiempo la reputación de la zona también se verá perjudicada y esto afectará al valor de las propiedades.

Esta semana he pasado una mañana en la comisaría de Marbella para discutir el problema y emitir una denuncia en nombre de la comunidad. Aldea Blanca también ha hecho esto y en la última semana de la Asamblea General votaron en un presupuesto específico para el equipo de control de ruido y para contratar los servicios de un abogado de alto nivel. He sugerido que, junto con Golden Banús, Dorado y posiblemente Medina Banús, unamos nuestras fuerzas. Es probable que se resuelva a través de un largo proceso judicial, pero en mi opinión un acuerdo extrajudicial podría ser una mejor solución.

Se recomienda encarecidamente a los propietarios afectados que cuando la música o el comportamiento antisocial en la calle de las Adelfas sea excesivo, llamen a la policía. Además, la propia policía recomienda a los propietarios que acudan a la comisaría de Marbella y pongan una denuncia. Sin duda, cuantas más denuncias más posibilidades tiene la policía de presionar al Ayuntamiento que tiene una importante influencia sobre esta situación. Del mismo modo, a mayor número de denuncias, mejor situación en una futura situación judicial.

7º). - CERTIFICADO DIGITAL. APODERAMIENTO. ACUERDOS A TOMAR.

El secretario-administrador informa que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establecen el uso de medios electrónicos como único medio para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas. Por ello, los asistentes adoptan, por unanimidad, el siguiente acuerdo:

“La Junta de Propietarios nombra expresamente como su representante legal ante la Administración, y le confiere poder tan amplio como en derecho convenga, al Secretario-Administrador de la comunidad Don Jose Manuel Ortiz Sánchez, con NIF

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE ALOHA**

número 02604677-L, para que en nombre de la Comunidad de propietarios Señorío de Aloha, sita en Avda. de Manolete s/n. Nueva Andalucía-Marbella, con CIF número H92232214, pueda:

-Personarse ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o ante otras oficinas de registro delegadas de órganos, organismos o entidades que ejerzan funciones públicas, así como ante las oficinas o registros que designen los prestadores de servicios de certificación, para aportar la documentación y firmar todos cuantos documentos fueran necesarios, para la obtención del certificado de usuario para las relaciones con la Administración.

-Solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualquier certificado de firma electrónica emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre de la Real Casa de la Moneda, ANF AC, o por otros prestadores de servicios de certificación, y cualesquiera otros certificados electrónicos que pudieran surgir con posterioridad de conformidad con el estado de la técnica.

-Utilizar su propio certificado de firma electrónica, o bien, subsidiariamente el certificado digital de la propia comunidad, para realizar por medios telemáticos todos los trámites y actuaciones en la sede electrónica de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, y ante: la Administración General del Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales, Organismos Públicos y cualesquiera otras entidades de la Administración”.

8º). - RUEGOS Y PREGUNTAS.

8.1. Procedimiento de actuación de emergencia, en caso de incidentes de agua, eléctricos o incendio.

En relación con este tema, se indica que se están estudiando diferentes protocolos de actuación. Actualmente, en caso de incendio se contacta con seguridad o se llama directamente a los bomberos. En caso de otros problemas, contactar con el Administrador para movilizar al equipo de mantenimiento. Si se encuentra fuera del horario de oficina del Administrador, se puede avisar al Conserje/Seguridad para que movilice al equipo de mantenimiento o a los servicios de emergencia externos. En cualquier caso, si hay una emergencia dentro de su propiedad privada, usted tiene al menos la responsabilidad compartida de saber y poder llamar directamente a la asistencia, ya sea a los servicios de emergencia o a un fontanero, electricista, etc.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 16,00 horas del día señalado en el encabezamiento.


VºBº PRESIDENTE
D. John Philip Riley


LA ADMINISTRACIÓN
D. José Manuel Ortiz Sánchez