

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

En Marbella, a 31 de Marzo de 2023

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.

2º). - PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2022.

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. RECAUDACION DEUDAS CON LA COMUNIDAD FUERA DE ESPAÑA.

3.1 Aplicación de la Ley 10/2022 de 14 de junio, que en su artículo 2.3, modifica el artículo 21.1 de la LPH. Privación del uso de servicios e instalaciones comunitarias a Deudores. Acuerdos a tomar.

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

5º). - OTROS ASUNTOS DE INTERÉS:

- 5.1. Obras y reformas privadas. Establecimiento de Normas.
- 5.2. Información situación Obras.
- 5.3. Actualización situación con Nao club. Acciones a tomar.
- 5.4. Información Situación Deuda Histórica de la Comunidad.

6º). - PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2023.

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

8º). - A SOLICITUD DE PROPIETARIO DOÑANA 4 - 2 IZQ. "Estudio de acondicionamiento de Sala general para gimnasio y Reuniones".

9º). - RUEGOS Y PREGUNTAS.

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

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

<u>PROPIETARIO</u>	<u>CUOTA</u>	<u>REPRESENTADO POR</u>
<u>EDIFICIO ALHAMBRA</u>		
ALGABAMAR II SA	0.326	JOSÉ M. MARTÍN ECHEVARRIA
ALH- GA.53		
ALH- GA.54		
ALH- GA 55		
ALH- GA.56		
ALH- TR.07		
DOÑ. GA. M1		
DOÑ- GA. M2		
DOÑ- GA.M3		
MEZ- GA.14		
MEZ- GA.41		
MEZ.GA-42		
MEZ- GA.43		
MEZ- GA.44		
MEZ- GA.45		
MEZ- GA.53		
MEZ- GA.54		
MEZ- GA.67		
MEZ- GA.68		
MEZ- TR.15		
 EMIL ALEXANDER WOLFBRANDT	 0.443	 JOHN RILEY
ALH 1- 2º.D		
ALH 1-TR.04		
GIR-GA.48		
 SEVEN ANDERS Y HELEN E. DAHLBERG	 0.437	 JOHN RILEY
ALH 1- 3ºD		
ALH-GA 61		
ALH 1-TR.13		
 MARINA ENGSTROM	 0.466	 JOHN RILEY
ALH 1- 5ºD		
ALH-GA.62		
 MR.KARLSSON & ANDERSSON	 0.703	 JOHN RILEY
ALH 2- 1º D		
ALH-GA. 89		
ALH- GA 57		
ALH2-TR.6		
ALH2-TR.7		
ALH2-TR.9		
ALH2-TR.10		
 JOHAN INGEMAR EKERMANN	 0.518	 JOHN RILEY
ALH 2- 1ºI		
ALH- GA.91		
ALH 2 -TR.05		
 PAUL PHILIPPE DESNERCK	 0.399	 JOHN RILEY
ALH 2-2ºD		
ALH-GA 67		
ALH 1-TR.01		
 MAAN NIMA ALYAN	 1.037	
ALH 2- 3ºD		
MEZ 2- 1ºD		
ALH- GA.68		
ALH 2 -TR.13		
MEZ- GA.62		
MEZ 2- TR.06		
MEZ 2- TR.07		
MEZ 2- TR.09		
MEZ 2- TR.10		

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

ATTILA LASZLO ALH 2-4ºI ALH-GA.66 ALH 3 -TR.14	0.369	ROCIO MARTÍN
MR /MRS. HAMBERG ALH 2-5ºD ALH-GA.72 ALH2-TR.02	0.438	
HANNU TAPANI KORPIVAARA ALH 2- 5ºI ALH-GA.87	0.429	JOHN RILEY
IAN ARTHUR CATLEY ALH 3-2ºD ALH-GA.74 ALH 3 -TR.07	0.400	JOHN RILEY
KIERON HAYES ALH 3-2ºI ALH 3- TR.08 GIR-GA.55	0.385	JOHN RILEY
ANNIKA CHARLOTTA ÖFVERHOLM ALH 3-3ºD ALH-GA.86 ALH 3 -TR 03	0.393	JOHN RILEY
HAMIDREZA ABSHENASAN ALH 3-4ºI ALH-GA.71 ALH 2-T.14	0.371	MAAN ALYAN
MR. STEINER ALH 3-5ºI ALH-GA.84 ALH 3 -TR.11	0.442	ANN BERGFORS
MR./MRS. JOHANSSON ALH 4-1ºD ALH-GA.75 ALH 4 -TR.13	0.569	JOHN RILEY
HENDRIKUS VAN HUIJSTEE ALH 4-3ºI ALH-GA.76 ALH 4 -TR.12	0.440	JOHN RILEY
SUHAIL AL-JUZI ALH 4-4ºD ALH 4-4ºI ALH-GA.78 ALH-GA.80 ALH 4 -TR.08 ALH 4 -TR.09	0.801	
<u>EDIFICIO DOÑANA</u>		
BRAULIO GONZÁLEZ DEL CASTILLO DOÑ 1- 4ºD DOÑ.1-GA.01 DOÑ.1-TR.08	0.435	

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

NILS STURE LAMME DOÑ.1- 1ºI DOÑ-GA.M-6 DOÑ.1-TR.04	0.548	JOHN RILEY
PER RUBEN HAGGLUND DOÑ.1- 2º I DOÑ-GA.44 DOÑ.3-TR.03	0.381	JOHN RILEY
PANAGIOTIS Y SUSAN BABAROUTSIS DOÑ.1- 3ºD DOÑ-GA.02 DOÑ.1-TR.09	0.453	
DAVID BENISTY DOÑ.1- 3º I DOÑ-GA.43 DOÑ.1-TR.02	0.372	JOHN RILEY
STEFAN & ANNE STERNER DOÑ 1- 5º I DOÑ-GA.23	0.412	JOHN RILEY
GRAZYNA SZYKE DOÑ.2- 1º D DOÑ-GA.26 DOÑ.2-TR.02	0.609	
INMACULADA PLAZA SANCHEZ DOÑ.2- 4º D DOÑ-GA.07 DOÑ.2-TR.03	0.385	MANUEL CABALLERO
PATRICIA MARY O'BRIEN DOÑ.3- 3º D DOÑ-GA.35 DOÑ.3-TR.07	0.368	
SRES. WALLIN DOÑ.3- 4º D DOÑ-GA.30 DOÑ.3-TR.05	0.354	JOHN RILEY
JAN RUNE & ANNICA FRITHOF DOÑ.3- 5º D DOÑ-GA.18	0.411	
PENILLA NICOLE WALLIN DOÑ.5- 1º D DOÑ-GA.14 DOÑ.5-TR.02	0.581	JOHN RILEY
MR.ALKHUDHAIRY DOÑ.5- 1º I DOÑ-GA.12 DOÑ.5-TR.09	0.622	JOHN RILEY
KEITH MANNING DOÑ.5- 2º D DOÑ-GA.10 DOÑ.5-TR.10	0.415	JOHN RILEY
JOHAN DOUGLAS OTTOSON CEST DOÑ.5- 2º I DOÑ-GA.15 DOÑ.5-TR.3	0.463	

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

EDIFICIO GIRALDA

ROLAND LINDSTROM GIR.2- 2º I GIR-GA.26 GIR.2-TR.02	0.388	JOHN RILEY
PER JOHAN GUSTAVSSON GIR.1 – 2º I GIR-GA.10 GIR.1-TR.06	0.390	JOHN RILEY
MIKAEL HUMMEL GIR.1- 3º D GIR-GA.21 GIR.1-TR.1	0.427	
CHRISTINE ANDERSSON GIR.1- 4º D GIR-GA.24 GIR.1-TR.12	0.416	JOHN RILEY
SRA BOURGHARDT GIR.1- 5º I GIR-GA.16 GIR.1-TR.13	0.421	JOHN RILEY
SIMON GALKOOF GIR.2- 1º D	0.584	JOHN RILEY
MR./MRS. ANDERSSON GIR.2- 4º D GIR-GA.56 GIR.1-TR.11	0.363	JOHN RILEY
BIRGITTA WRENNO GIR.2- 4º I GIR-GA.46 GIR.2-TR.09	0.360	JOHN RILEY
PINAHE SA GIR.2- 5º D	0.396	JOSÉ M. MARTÍN ECHEVARRIA
ASELVAN SA GIR.2- 5º I GIR-GA.28 GIR. 2-TR.14	0.423	JOSE M. MARTIN ECHEVARRIA
ORLA BERNADETTE CANDON GIR.3- 1º D GIR-GA.31	0.486	JOHN RILEY
CARL ERIC MCLANDER GIR.3- 1º I GIR-GA.13 GIR.3-TR. 08	0.615	JOHN RILEY
SUNDUS WALID AHMED GIR.3- 2º D GIR-GA.36 GIR.3-TR.03	0.390	JOSÉ M. MARTÍN ECHEVARRIA
MATS BYLUND GIR.3- 4º D GIR.3-TR.09	0.340	JOHN RILEY

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

LARS ALLAN GRUNDEMAR GIR-5- 1º I GIR-GA.01 GIR.5-TR.07	0.611	JOHN RILEY
<u>EDIFICIO MEZQUITA</u>		
KHALED ALROUMI MEZ 1- 1º I MEZ- GA.01 MEZ 1-TR.03	0.565	JOSE M. MARTIN ECHEVARRIA
SAYER INVESTMENTS S.L MEZ 1- 5º I MEZ- GA.02 MEZ 1-TR.12	0.420	JOHN RILEY
SAMANEH BEYRAMI BAHER MEZ 2- 1º I MEZ- GA.20 MEZ 2-TR.04 MEZ 2-TR.05 MEZ 2-TR.08	0.517	MAAN ALYAN
KJELL MIKAEL LUNDBACK MEZ 2- 5º D MEZ- GA.09	0.408	JOHN RILEY
MOGENS N CHRISTENSEN MEZ 3- 1º D MEZ- GA.16 MEZ 3-TR.14	0.608	JOHN RILEY
BEVERLEY THERESA BRIDGES MEZ 3- 1º I MEZ- GA.13 MEZ 3-TR.02	0.494	JOHN RILEY
JOHAN PATRICK THUNQVIST MEZ 3- 2º I MEZ-GA.40 MEZ 3-TR.11	0.380	JOHN RILEY
PETER SEJER RASK MEZ 3- 5º I MEZ- GA. 15 MEZ 3-TR.12	0.418	JOHN RILEY
JACK BUTLER MEZ 4- 2º I MEZ-GA.46 MEZ 4-TR.03	0.383	MAAN ALYAN
MARIA PILAR ARIAS JIMENO MEZ 4- 3º D MEZ-GA.47 MEZ 4-TR.01	0.367	
DEAN PAUL CANNON MEZ 5- 2º D MEZ-GA.23 MEZ 5-TR.12	0.380	JOHN RILEY

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

PATRICK TIMOTHY LILLIS MEZ 5- 2º I	0.358	JOHN RILEY
ANNELIE ERICSSON MEZ 5- 3º D MEZ -GA.49 MEZ 5-TR.01	0.367	
PER Y ANN NYBERG. BERGFORS MEZ 5- 4º I MEZ-GA.63 MEZ 5-TR.15	0.352	
BO STEFAN MORK MEZ 5-5º D MEZ-GA.58 MEZ 5-TR.14	0.421	JOHN RILEY
ANNELISE BRATHEN MEZ 5- 5º I MEZ- GA.25 MEZ 5-TR.13	0.422	JOHN RILEY
GABRIEL SAADO MEZ. 6- 4º D MEZ.-GA.56	0.343	JOHN RILEY
ELISABETH SWAHM BENJAMIN MEZ 6, 4º I MEZ-GA.60 MEZ 6-TR.02	0.414	JOHN RILEY
JOHN PHILIP RILEY MEZ.6- 5º D MEZ-GA-31 MEZ.6-TR.4	0.417	
QUINN, TOM MEZ 6, 5º I MEZ-GA.30	0.449	JOHN RILEY
<u>EDIFICIO TRIANA</u>		
VALENTIN PONCOS TRI 1- 5º D TRI-GA.25 TRI 1-TR.05	0.467	JOHN RILEY
SIMON RAYMOND ALEXANDER TRI 1- 1º I TRI-GA.56 TRI 5-TR.07	0.559	JOHN RILEY
RENE ANGE COLLET TRI 1- 3º D TRI -GA.23 TRI1-TR.10	0.426	ESPERANZA JIMENEZ
MICHAEL SJOO TRI 1- 4º D TRI -GA.60 TRI 1-TR.02	0.416	ANN BEGFORS
EWA GRANAT TRI 1- 5º I TRI -GA.26 TRI 1-TR.06	0.423	JOHN RILEY

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

SOFIE MONICA RYTTMARKER TRI. 2, 1° D TRI-GA.55 TRI 2-TR.10	0.613	ROY O' FLYNN
BENGT GORAN LUNDSTED TRI 2- 3° D TRI-GA.30 TRI 2-TR.04	0.371	JOHN RILEY
ROGER LOSNGSTAFF TRI 2- 4° D TRI -GA.29 TRI 2-TR.02	0.355	FIONA LONGSTAFF
ESPERANZA JIMENEZ TRI 2- 4° I TRI-GA.54 TRI 2-TR.03	0.353	
DAVID MICHAEL ADDLEY TRI 2- 5° D TRI-GA.27 TRI 2-TR.07	0.422	GERRY BURKE
OMAR EL FIGUIGUI SEHNOUNI TRI 3- 1° D TRI -GA.58 TRI 2-TR.05	0.421	
NEIL MANNING TRI 3- 2° D TRI-GA.19	0.373	JOSÉ M. MARTÍN ECHEVARRIA
HOLLI CHAMBERLAIN TRI 4- 1° D TRI-GA.36 TRI 4-TR.04	0.497	JOHN RILEY
J. MANUEL RODRIGUEZ GARCÍA SILVIA ARILLA TRI 4- 1° I TRI -GA.13 TRI 4-TR.02	0.410	
GERRY BURKE TRI 4- 2° D TRI -GA.17 TRI 4-TR.07	0.381	
FCO JAVIER LARA RODRIGUEZ TRI 4- 2° I TRI -GA.11 TRI 4-TR.08	0.410	
CORRADO & TREGLIA TRI 4- 5° I TRI -GA.18 TRI 4-TR.05	0.421	
MARIA VICTORIA MORIANA PRICET TRI. 5, 5° I TRI-GA.16 TRI.5-TR.06	0.465	SILVIA ARILLA

En total está presente o representado el **39,676%** 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.

La propietaria de TRIANA 4- 1º I, manifiesta no estar de acuerdo con que la Junta se celebre en el idioma inglés y no en español. Se le recuerda que tenemos servicio de traducción simultánea, pero aun así no está de acuerdo con ello.

Se explica que debido a que el Presidente y la mayoría de los presentes son de habla inglesa y no hablan español, es más operativo hacer la traducción simultánea del inglés al español que viceversa, y que cuando desee hablar en español cualquier propietario se hace la traducción posterior.

Al no estar de acuerdo con esto algunos propietarios, se solicita a la Junta votar al respecto, acordándose por mayoría continuar la junta en inglés con traducción simultánea al español.

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 a los integrantes de la mesa, D. Jose Antonio Sarria, Abogado, D. Andreas Norman de 360 Management, D. Víctor Porras, ingeniero de Inproyect, a los Administradores Adenjo Gestión (D. Jose-Manuel Ortiz y D. David Vázquez), al Vicepresidente D. Gerry Burke y al traductor de la Junta D. Antony Wheatley.

Expone que no va a extenderse en la presentación, ya que hay muchos puntos a tratar en la Junta y que ya con la Convocatoria se ha enviado un informe con lo que se considera más relevante.

2º). - PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2022.

Toma la palabra para presentar las cuentas del Ejercicio 2022, el Sr. Gerry Burke, vicepresidente y contable de profesión, quien expone la situación financiera de la Comunidad.

Comenta que, durante el ejercicio, el flujo de efectivo se ha estabilizado, en gran medida gracias al aumento de las cuotas y a los ingresos de la derrama extraordinaria.

Por el Sr. Burke se contesta a distintas cuestiones que preguntan los asistentes en relación las cuentas del ejercicio 2022.

Una vez examinadas las cuentas, se aprueban por unanimidad de los presentes y representados cerrando con un saldo contable positivo de quinientos cuarenta y nueve mil trescientos ochenta y siete euros (549.387,00€); incluidos en este saldo los importes de la derrama extraordinaria con trabajos en ejecución, acreedores y recibos pendientes de cobro al cierre del ejercicio.

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. RECAUDACION DEUDAS CON LA COMUNIDAD FUERA DE ESPAÑA.

En relación con la morosidad, se han recuperado de ejercicios anteriores ciento diez mil ciento cincuenta y un euros con treinta y nueve céntimos (110.151,39€) y el 84,35% restante de deuda de anteriores ejercicios, la tienen sólo 10 propietarios. El índice de morosidad en el ejercicio ha sido de un 12,75%.

Se encuentra presente el Letrado de la Comunidad D, Jose Antonio Sarria. Este, hace 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.

Por parte del Sr. Sarria se manifiesta que se han interpuesto diecisiete nuevos procedimientos judiciales. Insiste en que existen deudores muy antiguos que bien por su situación judicial o registral va a ser complicado cobrar el total de la deuda.

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.

Acordándose 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 Aplicación de la Ley 10/2022 de 14 de junio, que en su artículo 2.3, modifica el artículo 21.1 de la LPH. Privación del uso de servicios e instalaciones comunitarias a Deudores. Acuerdos a tomar.

Tras un intercambio de opiniones sobre las medidas disuasorias que se podrían adoptar contra los propietarios que dejan de abonar sus recibos, se **acuerda por unanimidad** de los presentes y representados lo siguiente:

- Los propietarios con recibos impagados no podrán acceder a las piscinas ni a las pistas de paddle, no tendrán acceso a internet a través del servicio comunitario ni a cualesquier otro servicio o instalación que se considere y pudiera incluirse dentro de lo que permite la Ley.
- Para ello, se faculta al Presidente a implementar las medidas que considere necesarias para restringir el acceso a estos servicios.

(*) Todo lo anterior en virtud de lo recogido en la Ley 10/2022 de 14 de junio, que en su artículo 2.3, modifica el artículo 21.1 de la LPH.

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

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.

5º). - OTROS ASUNTOS DE INTERÉS:

5.1. Obras y reformas privadas. Establecimiento de Normas.

Como ya se expuso por el Presidente en su carta remitida con la Convocatoria, y como así se trató en la anterior Junta, las normas actualmente vigentes en la Comunidad, fueron establecidas hace mucho tiempo y en muchos aspectos resultan anticuadas y/o son poco claras. Por lo tanto, no son adecuadas para su propósito, sobre todo las referentes a obras y reformas privadas.

Para revisar y actualizar las normas de la comunidad, sería de gran utilidad contar con propietarios que colaboren en la redacción de las mismas. Se produce un intercambio de opiniones y se solicitan voluntarios para establecer un Comité compuesto por propietarios que ayuden a preparar y a redactar un borrador de las normas para ser aprobado en una próxima Junta de Propietarios.

Finalmente, este Comité queda constituido por los siguientes propietarios:

FRANCISCO JAVIER LARA – TRIANA 4- 2º I
JOHAN DOUGLAS OTTOSON – DOÑANA 5- 2º I
ANNELIE ERICSSON- MEZQUITA 5- 3º D
MELANIA TREGLIA – TRIANA 4- 5º I
ANN NYBERG BERGFORS-MEZQUITA 5- 4º I
OMAR EL FIGUIGUI – TRIANA 3- 1º D

5.2. Información situación Obras.

Toma la palabra Victor, quien manifiesta que durante este año se han realizado muchas obras, entre ellas, la ventilación en algunos garajes, terrazas que causan daños en apartamentos, puertas de garaje, pintura de rampas, mejoras de riego en el jardín, instalación de bolardos...etc. y la más importante, la de las piscinas que han durado más de lo estimado, debido a que el estado de las mismas era peor que lo que se esperaba.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE ALOHA

Se ha modificado el contrato con la empresa Help, con el fin de que realicen tareas de mantenimiento además de la consejería. Esto, mejorará la Comunidad en cuanto a pequeños trabajos de mantenimiento rutinarios. El horario que tienen ahora es desde 8,00 a 14,00 horas y de 16,00 a 22,00 horas de lunes a viernes. Los fines de semana y festivos de 16,00 a 22,00 horas. Se ha comprobado que está funcionando bastante bien.

De todas las reparaciones llevadas a cabo, se han abonado unos 226.000 euros y una vez terminadas las piscinas y demás trabajos, este importe será de unos 320.000 euros.

Por ello, de los 500.000 euros que se pasaron de la derrama extraordinaria, quedarían unos 180.000 euros (menos la morosidad que exista) que se aplicarían sobre todo a las terrazas y a la ventilación de trasteros, así como a un sistema de control de acceso. Se están solicitando presupuestos para tratar de implementarlo de la manera más económica y eficiente.

En cuanto a la reparación de interiores de garajes y otros se está a la espera del resultado final del procedimiento contra Ferrovial.

Todo el sistema de portero automático fue destrozado hace años por una persona y es muy difícil de reparar. El cambio de estos sería aproximadamente de unos 20.000,00 euros por bloque, lo cual habría que plantearse en un futuro.

Luis está trabajando muy bien y se le va a dar un plus en el salario de 200 euros (que no se le había incrementado en los últimos años) y tendrá su teléfono abierto las 24 horas durante los siete días de la semana, pero ello solo para urgencias.

La seguridad se establecerá durante el periodo de verano. Se está estudiando como implementar mejor el servicio para que sea lo más efectivo posible.

5.3. Actualización situación con Nao club. Acciones a tomar.

Muchos propietarios de comunidades cercanas al Club Nao se han quejado de la contaminación acústica y del comportamiento antisocial de sus clientes.

A medida que el club aumenta su popularidad, es una opinión ampliamente sostenida tanto en el ámbito inmobiliario, como en las juntas directivas de las distintas comunidades, que la demanda y el valor de la propiedad residencial en las cercanías del club disminuirá.

Los políticos locales y los activistas preocupados han llevado los problemas creados por estos "clubes de música en áreas residenciales" a la atención pública y han pedido al ayuntamiento que actúe para asegurarse de que cumplan con las leyes y permisos de operación ya establecidos.

En la reunión, se acordó por unanimidad por los presentes y representados trabajar solos o en conjunto con las comunidades afectadas de manera similar, para iniciar acciones legales y otras iniciativas, incluido el derecho a buscar perjuicios económicos, contra el Club Naô Pool o cualquier organización sucesora, y otorgar al Presidente y Administrador de la Comunidad la autoridad para nombrar a un abogado y un procurador así como utilizar cualquier otro recurso necesario que conduzca a la limitación o restricción de las actividades del club según lo requerido por la ley.

5.4. Información Situación Deuda Histórica de la Comunidad.

Se expone que como todos conocen, la Comunidad viene arrastrando una deuda con acreedores históricos. El presidente ya en su carta remitida junto con la convocatoria hace un análisis de los más importantes y la situación actual en la que nos encontramos.

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

Es importante resaltar que el actual equipo gestor se encontró una deuda histórica de aproximadamente 245.000,00 euros, la cual resultó ser finalmente de 346.000,00 euros, una vez que llegó la sentencia de Multimalaga y la reclamación de los antiguos abogados (ambos no se encontraban en las cuentas).

Durante este ejercicio se han pagado 97.767,73 euros de dicha deuda histórica (a empresas como Cofer, Help, Syman, Fain y mediante acuerdos de pago con otros como los abogados anteriores). Todo ello se ha podido pagar con la recuperación de morosos y fondos comunitarios.

No obstante, y como se comenta en la carta del Presidente, ha llegado una demanda de Pinturas JJ en la que reclaman 138.343 euros, así como la sentencia del procedimiento de Multimalaga (una demanda que se interpuso hace más de diez años por una empresa de vigilancia que reclama cerca de cincuenta mil euros (50.000,00€) y todo ello, más intereses y costas.

Sobre estos dos asuntos en particular, toma la palabra el abogado de la Comunidad el Sr. Sarria, quien expone la complejidad que supone a estas alturas una defensa de cualesquiera de los dos procedimientos, por lo que lo más lógico sería llegar a acuerdos en cuanto al pago de dichas cantidades.

En resumen, en el último ejercicio 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, pero desconocemos el acuerdo al que se puede llegar con estos deudores y si será posible seguir haciendo frente a la deuda histórica sin derrama extraordinaria.

Se produce un amplio debate sobre la situación y sobre 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 y evitar así una derrama extraordinaria para afrontar estos pagos.

En caso de no poderse afrontar dichos pagos según lo acordado se convocaría una Junta Extraordinaria para tratar este asunto.

6º). – PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2023.

Se presenta el presupuesto para el Ejercicio 2023, dicho presupuesto mantiene la cuota a pagar actualmente aún con la subida-inflación de algunos gastos y suministros.

Finalmente, una vez examinado y debatido por la Junta de Propietarios se acuerda por unanimidad de los presentes y representados aprobar el siguiente presupuesto para el Ejercicio 2023

PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIOS EJERCICIO 2023

PERSONAL

<i>GASTOS PERSONAL DE LIMPIEZA</i>	<i>67.760,00</i>
<i>EMPLEADO DE MANTENIMIENTO</i>	<i>33.440,00</i>
<i>PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES</i>	<i>750,00</i>
<i>ASESORÍA LABORAL</i>	<i>3.060,00</i>
<i>SERVICIO DE SOCORRISMO (PERIODO VERANO)</i>	<i>18.000,00</i>
<i>OTROS GASTOS DE PERSONAL</i>	<i>1.200,00</i>

TOTAL 1.- *124.210,00*

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

REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

JAYDO, MANTENIMIENTO JARDÍN	77.050,00
PRODUCTOS JARDINERIA (cepillo, resemillado,...)	5.000,00
MANTENIMIENTO PISCINA (Análisis, Químicos, ...)	4.500,00
FAIN PUERTAS, Mantenimiento puertas	3.024,00
FAIN ASCENSORES, Mantenimiento ascensores	29.956,00
UTECMA, Mantenimiento TV & VIDEO PORTERO / CCTV	8.323,00
INCOTEX - Mantenimiento Extintores	8.200,00
CONTRAPLAGAS AMBIENTAL - Mantenimiento Contraplagas	1.395,00
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO GENERAL/IMPREVISTOS	55.987,00

TOTAL 2.- 193.435,00

SUMINISTROS

SUMINISTROS ELECTRICIDAD	55000,00
CONSUMOS AGUA	55000,00

TOTAL 3.- 110.000,00

SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, LEGAL Y SEGURIDAD

PÓLIZA DE SEGURO	12.439,00
OTROS (Asesor legal, Auditor, Traducción, Técnicos, ...)	10.000,00
MONDAY.COM licencia	1.161,60
GASTOS PRESIDENCIA	6.050,00
GASTOS VARIOS & RECURRENTE	10.000,00
HONORARIOS ADMINISTRACIÓN	32.322,00
GESTOR DE PROYECTOS	26.426,40
GESTOR DE INGENIERÍA	28.935,46
SERVICIO DE CONSERJERIA	66.360,00
SERVICIO DE VIGILANCIA (ESTACIONAL)	27.000,00

TOTAL 4.- 220.694,46 €

SUBTOTAL (Financiado a través de cuotas comunitarias) 648.339,46 €

FONDO DE RESERVA (ART. 9 L.P.H) 64.833,95 €

TOTAL PRESUPUESTO 713.173,41 €

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

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 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). – A SOLICITUD DE PROPIETARIO DOÑANA 4, 2ºIZQ

“Estudio de acondicionamiento de Sala general para gimnasio y Reuniones”

Al no estar el interesado presente, se acuerda posponer este punto para una próxima Junta.

9º). - RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 15,30 horas del día señalado en el encabezamiento.

C. P. SEÑORIO DE ALOHA
C. I. F.: H - 92232214
Avda. Manolete
29660 Nueva Andalucía (Marbella)

VºBº PRESIDENTE
D. John Philip Riley

C. P. SEÑORIO DE ALOHA
C. I. F.: H - 92232214
Avda. Manolete
29660 Nueva Andalucía (Marbella)

LA ADMINISTRACIÓN
D. Jose Manuel Ortiz Sánchez