

**Acta de la Junta General Extraordinaria de la  
ENTIDAD URBANISTICA DE COLABORACION EL VICARIO**

En Ojen, siendo las 15:00 horas del día 15 de marzo de 2021 y en el RESTAURANTE CLUB DE GOLF EL SOTO DE MARBELLA, debidamente convocados se reúnen en segunda convocatoria los presidentes de las sub comunidades integrantes, presentes o representadas, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de D. Bjorn Svensvik, a fin de celebrar la Junta General Extraordinaria de E.U.C El Vicario, y conforme al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- 1º.- Explicación a la junta general sobre el problema registral de la EUC El Vicario. / **Explanation to the general meeting about the registration problem of the EUC El Vicario. OK**
  - 2º.- Explicación: el anterior administrador no da libros, ni cuentas, ni información, no se puede reconstruir la contabilidad. Acuerdo de realización de auditoría externa de las cuentas de la EUC por censor jurado de cuentas. Votación Auditoria externa. / **Point 2: Explanation: The previous administrator does not give books, accounts, or information, the accounting cannot be reconstructed. Agreement to conduct an external audit of the EUC accounts by a certified public accountant. Voting External audit.**
  - 3º.- Parcela Titularidad de Joya Verde- Casa Limitado S. L y actual FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Problemas derivados en la presentación de la demanda llevada a cabo por el anterior administrador Administraciones Rodríguez S.L y el letrado elegido, Sr. Luis Balazetegui. Actual situación de reclamación de la deuda. Votación para autorizar la toma de acciones legales para la reclamación de la deuda en caso de que no se autorice por la EUC la negociación de un acuerdo. / **Plot Owned by Joya Verde- Casa Limitado S. L and current FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Problems arising in the presentation of the claim carried out by the previous administrator Administraciones Rodriguez S.L and the chosen lawyer, Mr. Luis Balazetegui. Current debt claim situation. Voting to authorize legal action to claim the debt in the event that the EUC does not authorize the negotiation of an agreement.**
  - 4º.- Propuesta presentada por el abogado que representa a los nuevos titulares de la mercantil FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Votación a favor o en contra de autorizar al presidente para negociar un acuerdo con los nuevos titulares. / **Proposal presented by the lawyer representing the new owners of the company FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Vote for or against authorizing the president to negotiate an agreement with the new owners.**
  - 5º.- Explicación a la junta general sobre la demanda interpuesta por el Sr. Francisco Benitez. / **Explanation to the general meeting on the lawsuit filed by Mr. Francisco Benitez.**
  - 6º.-Explicación a la junta general de los problemas encontrados a lo largo de este año con las infraestructuras de las calles, y la falta de mantenimiento en los viales y en las instalaciones eléctricas. / **Explanation to the general meeting of the problems encountered throughout this year with the street infrastructures, and the lack of maintenance on the roads and electrical installations.**
  - 7º.- Destitución del cargo de presidente y de secretario administrador. Elección de nuevos cargos de presidente, vicepresidente y secretario administrador. / **Dismissal from the office of president and administrative secretary. Election of new positions of president, vice president and administrative secretary GGG**
- Punto 7: Ruegos y preguntas. / Comments and questions**
- 8º.- Ruegos y preguntas. / **Comments and questions**

El presidente toma la palabra, agradece la asistencia y explica que se suma como nuevo propietario el Sr. Tony Parrado , representante de FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España que recientemente ha comprado la parcela anterior titular Joya verde. También esta presente su abogado, el Sr. Jose Arteaga, para poder tratar de resolver los temas legales que se plantearan en la reunión.

Asimismo explica que también esta presente, la letrada Sra. Marina Martínez, abogada que ha hecho un análisis de los problemas legales con los que nos hemos encontrado y que mas adelante se van a explicar para poder tratar de encontrar soluciones.

Acto seguido, la administración pasa a dar lectura de los miembros de esta junta. Se deja expresa constancia que todos los coeficientes deberán ser revisados. En el reporte enviado ( se transcribe párrafo ) a todos los presidentes se explica que el anterior administrador no ha dejado ninguna documentación a la actual administración. Surgió en el 2019 la entrega total de la promotora Taylor Wimpey en las comunidades La Floresta de la Mairena y La Floresta Sur. Sin embargo el anterior administrador no ha actualizado en asambleas pasadas estos coeficientes. Existe una diferencia del total de la parcela y la sumatoria de las tres comunidades. En el caso de el Bosque el coeficiente de representación en escrituras es de 4,39. Sin embargo se venía usando y por tanto pagando por un coeficiente de 5,17%. En el caso de la Floresta de la Mairena la parcela es de iguales dimensiones que la comunidad El Bosque y la situación de representación por tanto es la misma.

**Coeficientes de representación:**

***Debido a que se sabía que los coeficientes no habían sido actualizados por el anterior administrador, me vi en la obligación de hacer cálculos por las cuotas pagadas entre las comunidades de la Floresta Sur y Floresta de la Mairena, para poder ajustar los coeficientes, y las cuotas que se habían pagado por cada comunidad. Tanto la Comunidad La Floresta Sur, como La Floresta de La Mairena, han ajustado sus cuotas del año 2019 y compensados los pagos en el año 2020. Nuevamente hago énfasis en la importancia de tener un soporte documental que indique de manera correcta, los correctos coeficientes no solo de estas parcelas, sino de todas.***

***Recomendación: hacer una revisión completa de este tema. Solicitar soporte documental que acredite los cambios en los coeficientes a lo largo de los años y aprobar en una junta con una correcta explicación el listado de propietarios y coeficientes actualizados.***

Queda acordado por unanimidad dejar de manera provisional los coeficientes como siguen, hasta tener un correcto análisis con documentación que de soporte sobre como deberán quedar:

<b>COMUNIDADES</b>	<b>Cuotas %</b>
C.P. EL BOSQUE DE LA MAIRENA representado/a por Sra. Ana Muñoz .....	5,17%
C.P. FLORESTA DE LA MAIRENA representado/a por Sra. Lisbet Kristensen .....	5,17%
C.P. LA FLORESTA SUR representado/a por Sr. Bjorn Svensvik .....	9,92%
C.P. MARBELLA HILL VIEW representado/a por Sra. Laura Varela .....	6,13%
C.P. MIRADOR DEL GOLF representado/a por Sr. Emilio Moleon .....	22,8%
C.P. LAS LOMAS DEL SOTO I representado/a por Sr. Ivan Waring .....	6,84%
C.P. EL SOTO DE MARBELLA II F-2 representado/a por Sr. Shuj Datto .....	7,68%
C.P. EL VICARIO I representado/a por Sr. Emilio Moleon .....	5,24%
C.P. EL VICARIO II representado/a por Sra. María Jakovicoba.....	6,27%
C.P. EL VICARIO III representado/a por Sr. Jose Carlos Odonos .....	3,46%
C.P. EL VICARIO IV representado/a por Sr. Emilio Moleon .....	1,76%
FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, representado/a por Sr. Tony Parrado ... ..	5,98 %

El presidente da comienzo a tratar el orden del día;

**Punto 1º.- Explicación a la junta general sobre el problema registral de la EUC El Vicario. / Explanation to the general meeting about the registration problem of the EUC El Vicario. OK**

Toma la palabra el presidente y solicita saber si todos los miembros han leído el reporte enviado por la administración, donde se expone el problema registral de los Estatutos de la EUC El Vicario. Algunos miembros dicen no haberlo leído.

**Transcripción del párrafo enviado:**

**Estatutos:**

***Los estatutos aprobados por la EUC son los que se adjuntan como DOC 2 A.***

*En su art. 1.2 se detalla que la entidad adopta personalidad jurídico-administrativa y entra en funcionamiento en el momento de constitución de los presentes estatutos y su aprobación por el Ayto. De Ojen, y de su inscripción en el registro de entidades Urbanísticas colaboradoras.*

*El ámbito de actuación de dicha entidad, es jurídico administrativo. EL objeto principal radica en la conservación de las infraestructuras públicas pero de mantenimiento privado. Legalmente a diferencia e la Mancomunidad El Soto, se rige bajo la legislación del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).*

*Hay varios asuntos que se proponen sean revisados, pero se destacan dos:*

- *Deudores: No se contempla en los estatutos que los propietarios que tengan deudas con la entidad, tengan derecho a votar.*
- *Reclamaciones de deuda: en su art 21 se establece la manera de reclamar las cantidades de deuda a los propietarios morosos. Se expone en dicho artículo que se deberá reclamar la deuda por la vía administrativa de apremio con el Ayuntamiento de Ojen, tras ser el propietario notificado con un periodo de pago de 30 días.*

*Se recomienda que dichos estatutos sean actualizados a la realidad, en cuanto a los hechos descritos deberían revisar los integrantes de la EUC el modificar o incluir que los propietarios morosos no puedan votar, y que las deudas puedan ser reclamadas por la vía civil, y no administrativa. Estos nuevos conceptos permitirían una mayor agilidad a la hora de hacer exigir las deudas. En la actualidad dependen del Ayto. De Ojen.*

*Como he mencionado en párrafos anteriores, los estatutos deben estar inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas. Tras haber consultado a los abogados que llevaron el procedimiento contra Joya Verde (Sr. Luis Belazategui de Martínez Echavarría, contratado por el anterior administrador) , los mismos me informaron que no tenían constancia de que estuvieran inscritos, de hecho esta información fue requerida al anterior administrador por parte del citado abogado, y al parecer no le fue proporcionada la inscripción registral al momento de interponer la demanda. Por tal motivo, y tras iniciar diferentes averiguaciones, desde la Oficina de Ordenación del Territorio me confirman por teléfono que en la zona de la Mairena hay solo tres entidades registradas, pero ninguna de ellas era el Vicario. Además me lo confirman por correo. DOC 2 B*

Consulta la Sra. Lisbet Kristensen si por este motivo se ha perdido la demanda contra Joya Verde.

Toma la palabra la Sra. Marina Martínez y expone que si la decisión de los abogados que llevaron el caso, fue la de iniciar un procedimiento por la vía civil, se debería de haber presentado la demanda con mas recursos que hicieran prosperar esta vía procesal. Por la documentación revisada ha faltado argumentación que ayude a que la misma prospere. En caso contrario, el optar por el recurso administrativo que es el que viene establecido en los estatutos, hubiera sido el más acertado.

Se le pregunta al anterior administrador presente en la junta, porque motivo los estatutos no están inscriptos. El Sr. Emilio Moleon explica que lo desconoce.

El Sr. José Carlos Odonés, comenta que no ve demasiado problema y que se deberán de registrar, que el nuevo presidente se deberá de encargar de hacerlo.

La Sra. Lisbet Kristensen le informa que si hay problemas, que debido a una falta grave de una diligencia debida por parte del Sr. Emilio Moleon, se han derivado consecuencias económicas en detrimento de todas las comunidades- propietarios.

Tras un breve debate de este asunto, quedo aprobado por unanimidad que el presidente electo se encargue de manera urgente en registrar los estatutos, y reportar a la junta general copia de dicho registro.

**Punto 2º.- Explicación: el anterior administrador no da libros, ni cuentas, ni información, no se puede reconstruir la contabilidad. Acuerdo de realización de auditoría externa de las cuentas de la EUC por censor jurado de cuentas. Votación Auditoria externa. / Point 2: Explanation: The previous administrator does not give books, accounts, or information, the accounting cannot be reconstructed. Agreement to conduct an external audit of the EUC accounts by a certified public accountant. Voting External audit.**

Toma la palabra el presidente, y expone que al no haber sido entregada por parte de el Sr. Emilio Moleon la documentación ha sido complicado en el inicio poder trabajar. Desde el punto de vista contable, no se ha podido elaborar cuentas que permitan saber el estado de los balances generales al completo: no se tiene

histórico de deudas, ni de proveedores, ni de como esta cuenta de la reserva. Por este motivo y por el que mas adelante se expondrá no se pudo trabajar con un análisis correcto sobre las deudas mas antiguas y mas grandes.

Se desconoce que ha hecho el anterior respecto de los saldos deudores, el único caso conocido es el que se ha iniciado contra Joya Verde del que luego se hará un correcto análisis.

No se han visto ingresos de las parcelas: OGDEN, ALTAMIRA, JOYA VERDE, STRATEGIA TERRITORIAL.

Se informa que tras haber pedido notas simples de dichos titulares la parcela cuya titularidad reza a nombre de Altamira Real States, en 2008 se registra en el registro de la propiedad a nombre de **Centro de Equipamiento Oeste S.A.**

Se deja expresa constancia que la sociedad Landcompany S.L. hace dos ingresos trimestrales en la cuenta del Vicario. También se ha visto que la anterior administración a lo largo de los años, transfiere una cantidad a la cuenta del Soto de Marbella. Se ha puesto la abogada en contacto con dicha sociedad para saber el motivo por el cual hacen estas transferencias a la cuenta del Vicario y no cada una a la cuenta que corresponde, El Soto y el Vicario. Por otro lado no coinciden los saldos que transfieren con las cantidades de cuotas establecidas. A día de la fecha, no ha habido aclaración por parte de dicha sociedad ya que no cuentan ellos tampoco con información reciente.

El Sr. Emilio Moleon expone que estas cantidades son, la cuota más pequeña para el Vicario y la más grande para la comunidad el Soto de Marbella. Que lleva muchos años enviándoles correos por este asunto.

La administración expone que estos correos no les han sido entregados, ni ha hecho el Sr. Moleon explicación alguna al respecto ni en juntas ni a la nueva administracion. Los correos electrónicos de contacto con el banco Santander ( Altamira Real States – Titular correcto **Centro de Equipamiento Oeste S.A.**) que la administración ha usado de la base de datos de la Comunidad El Soto de Marbella, han venido de regreso. Tras esta explicación, se requiere de manera urgente regularizar la situación, dar cuenta debida a los titulares, informar de las cantidades exactas que deben de pagar y poder una vez regularizados aplicar los descuentos de manera correcta.

Por último informa la administradora que se han dejado estos saldos en la cuenta del Vicario por todo lo expuesto. Una vez esta situación se aclare y regularice, se deberán transferir las cantidades que procedan.

Por todo lo expuesto, el presidente solicita a la junta general que se realice una auditoría de los últimos años de las cuentas y situación legal del Vicario.

Se procede a votar el realizar una auditoría de los últimos dos años de Administraciones Rodríguez S.L. donde el Sr. Emilio Moleon ha ejercido como secretario administrador.

Votos a favor:

Comunidades La Floresra Sur , La Floresta de la Mairena, Marbella Hill View, FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co.

Abstenciones:

Comunidades El Bosque, El Soto de Marbella II Fase II.

Votos en contra:

Comunidades El Vicario I, Vicario II, Vicario III, Vicario IV, Las Lomas del Soto I, El Mirador del Golf.

No queda por tanto aprobada la propuesta de auditoria .

Punto 3º.-Parcela Titularidad de Joya Verde- Casa Limitado S. L y actual FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Problemas derivados en la presentación de la demanda llevada a cabo por el anterior administrador Administraciones Rodríguez S.L y el letrado elegido, Sr. Luis Balazetegui. Actual situación de reclamación de la deuda. Votación para autorizar la toma de acciones legales para la reclamación de la deuda en caso de que no se autorice por la EUC la negociación de un acuerdo. / **Plot Owned by Joya Verde- Casa Limitado S. L and current FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Problems arising in the presentation of the claim carried out by the previous administrator Administaraciones Rodriguez S.L and the chosen lawyer, Mr. Luis Balazetegui. Current debt claim situation. Voting to authorize legal action to claim the debt in the event that the EUC does not authorize the negotiation of an agreement.**

Toma la palabra la administración y pasa a resumir lo explicado en el reporte enviado a todos los presidentes:

Tras contactar con el abogado que llevo la reclamación contra el anterior titular de la parcela, Sr. Luis Balazetegui, se pudo tener acceso a la demanda que se interpuso contra Joya Verde S.L. y la contestación-declinatoria de la parte demandada.

En el año 2019 el despacho de abogados Martínez Echavarría, presenta demanda contra Joya Verde en reclamación de cantidades **35.055,92 €**, años 2015-2016-2017-2018. Lo hacen a través de juicio ordinario N<sup>o</sup> 719/2019.

En el mes de Diciembre del 2019 los abogados de Joya Verde tras haber respondido a la demanda, consiguen que el juzgado notifique el auto 376/2019 estimando la declinatoria de la presentación de la demanda por falta de jurisdicción procesal.

Acto seguido se tazan costas, condenando a la EUC EL Vicario a pagar dichas costas de abogado y procurador de Joya Verde. Costas ya abonadas por importe de 943.13€.

Se decidió por parte de la administración y del presidente hacer una revisión de este asunto con la abogada Marina Martínez, hoy presente en la junta.

Toma la palabra la abogada, y comenta que tras dar una revisión al completo, entiende que el abogado de Martínez Echavarría, no debió de haber interpuesto demanda por vía administrativa debido a que los estatutos no estaban registrados correctamente en el REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS. Entiende la abogada que esto es lo que motivó el iniciar una reclamación por la vía CIVIL.

Siendo un tema ya complejo, existe jurisprudencia que hubiera ayudado que la demanda interpuesta prosperase, pero los argumentos de la parte contrario, valieron al juez para aceptar la declinatoria de Joya Verde.

Es una situación complicada, porque ya los plazos juegan en contra al haber cambiado la legislación, y las deudas ya pasan a prescribir a los 5 años.

Tanto el presidente como la Sra. Lisbet Kristensen, le consultan al Sr. Emilio Moleon, como ha sido posible en las asambleas pasadas, no haber dado cuenta de todos estos problemas a la junta general, porque posiblemente se hayan podido tomar medidas correctivas antes, y evitar perdidas económicas.

El Sr. Emilio Moleon no hace comentarios al respecto.

Finalmente a modo de resumen la abogada recomienda:

- 1- Registrar los estatutos debidamente en el Registro de Entidades Urbanísticas.
- 2- Hacer las modificaciones de los estatutos planteadas para que se tenga una mayor agilidad a la hora de reclamar las cantidades a los titulares que no pagan.
- 3- Revisar también la posibilidad de incluir en los estatutos el derecho a votar o no respecto de los titulares que no estén al corriente en sus pagos.

Punto 4<sup>o</sup>.-Propuesta presentada por el abogado que representa a los nuevos titulares de la mercantil FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Votación a favor o en contra de autorizar al presidente para negociar un acuerdo con los nuevos titulares. / **Proposal presented by the lawyer representing the new owners of the company FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Vote for or against authorizing the president to negotiate an agreement with the new owners.**

Toma la palabra el abogado del Nuevo titular de la parcela **ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España**. Expone que ellos han retenido al momento de escriturar, las cantidades que por afección legal les corresponden, esto es año en curso y tres anteriores.

La mercantil Joya Verde S.L. adquiere la parcela en el año 2018.

Casa Ilimitado S.L. compra adquiere dicha parcela en el año 2019. La oferta que hace el abogado de dicha sociedad es pagar por los años 2019-2020, importe de la oferta 16.369€.

El primer trimestre del año 2021 ha sido ya abonado por el nuevo titular **FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg** con reservas, a expensas de regularizar la situación expuesta en todos los puntos anteriores. El motivo principal es el problema registral y el juicio donde el Vicario ya ha perdido los 35.055,92€ reclamados a Joya Verde S.L. Por tanto habrá que ver de qué manera se recupera parte de dicho importe.

Toma la palabra Marina Martínez y expone que el hecho de pertenecer a la EUC el Vicario viene ya recogido en las escrituras, que exista un problema formal, no significa que no se deba de pertenecer, ya que el PGOU así lo establece.

Si es cierto que hay que dar una solución a los problemas que se vienen arrastrando desde hace años, y cuanto antes, ya que en la actualidad la entidad está en una situación de irregularidad que si no se soluciona podrá traer mayores problemas futuros.

Tras un debate, el presidente propone someter a votación el facultar al presidente a negociar con los abogados las mejores alternativas para la EUC el Vicario.

Quedo acordado por mayoría con el voto en contra de de Laura Varela en representación de C.P. Marbella Hill View autorizar al presidente a negociar la mejor alternativa de cobro.

**Punto 5º.-Explicación a la junta general sobre la demanda interpuesta por el Sr. Francisco Benitez. / Explanation to the general meeting on the lawsuit filed by Mr. Francisco Benitez.**

La administración pasa a detallar lo informado en el reporte enviado a todos los presidentes;

*En reiteradas ocasiones varios miembros de la entidad manifestaron que el servicio que este señor prestaba era malo. Sobre estos hechos al parecer debatidos en varias reuniones, parece ser que en las actas no quedaba oficialmente recogida la problemática que planteaban miembros de la junta o se hacía de manera poco detallada.*

*Cuando se iniciaron las labores de gestión y revisión de la EUC con el presidente del Vicario, y del Soto ( en aquel momento Sr. Juan Rimbau ) , se podía constatar que el Sr. Francisco Benítez no estaba limpiando las calles. En varias ocasiones, se le llamaba y el Sr. aparecía al rato, normalmente argumentando que había ido a buscar material. Lo que si quedaba claro es que en las supuestas 8 horas que por contrato el señor debía de hacer, las calles debían estar en perfecto estado y no era el caso. Otro problema que se vio y además se comentó con él es que este señor seguía reportando al anterior administrador, cuando tanto el presidente como yo claramente le dijimos que debía reportar ya a la nueva administración y siempre al presidente.*

*La junta directiva tras seguir viendo el incumplimiento de su contrato, y la dejadez que había en el mantenimiento de las calles, decidió notificarle que el contrato quedaba resuelto por incumplimiento contractual, primero por no hacer el total de horas establecido en el contrato y seguido porque las calles cada vez estaban peor mantenidas.*

*Este señor finalmente decidió demandar a la comunidad conforme a la clausula penal contemplada en su contrato DOC 3, solicitando que se le abonen todas las cantidades hasta la fecha de finalización de su contrato 20.853,56€ y además en su demanda expone que él ha sido contratado bajo un falso autónomo, manifestando que solo trabajaba para el Vicario.*

- 1- El presidente no fue notificado por el anterior administrador, que el contrato con este trabajador se renovarían en el mes de Marzo si las partes no daban notificación de resolución un mes antes de finalizar el mismo. El presidente tuvo acceso a dicho contrato, sobre los meses de Abril o Mayo del 2020.*
- 2- El presidente de la entidad y la administración desconocían que la anterior administración había organizado un contrato con un trabajador que solo prestaba servicios a la E.U.C El Vicario y que en consecuencia dicho trabajador podía a lo largo de los años hacer valer sus derechos como falso autónomo, tal y como argumenta en su demanda.*
- 3- Quien notifica la demanda al vicepresidente de la EUC Sr. Rens Zwanenburg, es el anterior administrador, Sr. Emilio Moleon. Debería de dar explicación a la junta general porque motivo él recibe esta demanda y quien se la hace llegar, y en calidad de que.*

*Se adjuntan reportes fotográficos de los problemas de la falta de mantenimiento a lo largo de los años, y que no han sido abordados ni reportados en forma debida para la toma de acciones que permitan mejorar y corregir el estado de dejadez de las calles. DOC 4 A*

*A la vez acompaño reporte con incidencias comentadas a la junta directiva y recomendaciones futuras. DOC 4 B*

El presidente consulta al Sr. Emilio Moleon porque motivo no dio cuenta en su momento de los problemas contractuales que había entre el Sr. Benítez y la ECU El Vicario, hechos desconocidos hasta que interpuso la demanda.

El Sr. Emilio Moleon dice desconocer estos hechos.

**Punto 6º.**Explicación a la junta general de los problemas encontrados a lo largo de este año con las infraestructuras de las calles, y la falta de mantenimiento en los viales y en las instalaciones eléctricas.

**/ Explanation to the general meeting of the problems encountered throughout this year with the street infrastructures, and the lack of maintenance on the roads and electrical installations.**

La administracion pasa a refrendar lo ya informado en el reporte enviado a todos los presidentes.;

**Resumen sobre el tema de mantenimiento:**

*Es evidente que el estado de las calles es lamentable. El estado en el que se encuentran las calles refleja claramente que durante mucho tiempo no se ha invertido ni mantenido de manera correcta. El estado al que se ha llegado no es de meses, es de años de no haber hecho nada.*

*Debe la junta general tomar medidas urgentes para poder tener las aceras / viales en condiciones: mantenimiento de las calles, las arquetas de electricidad y las arquetas pluviales, las señales de vía pública. Lamentablemente como el Ayto. De Ojen no participa en ningún gasto en cuanto a las infraestructuras la responsabilidad es de la entidad, es decir del conjunto de vecinos. Dejo nuevamente copia del inventario de arquetas y por calles que hicimos con la empresa de mantenimiento. **DOC 4C***

**Mantenimiento de sistemas de iluminación:**

*Como se comento hace ya varios meses, tras reunión con le empresa Mantetur que hacía las labores de mantenimiento del sistema de iluminación de las calles, se pudo comprobar que no estaban llevando a cabo un buen trabajo.*

*Había en ese momento varias zonas sin estar iluminadas, y además los cuadros de maniobra mal mantenidos. Se les pidió un inventario para saber la cantidad de luminarias que había, así como cantidad de cuadros de maniobra. Verbalmente nos comentador que no sabían cuantas luces había y que cuadros de maniobra había 4.*

*Se le preguntó además que lámparas estaban colocando en las farolas, y se nos informó que a veces las normales y a veces las LEDS. Se consultó porque motivo varias de las farolas no tenían sombrero que cubrieran las bombillas, y se nos informó que había sido el así instruido al parecer por falta de presupuesto.*

*Tras un análisis, se decidió cambiar de empresa y comenzar a trabajar de manera correcta.*

- *Se identificaron todas las farolas con una numeración. 275 unidades. De esta manera cuando hay una avería se informa del número de farola que esta dando problemas.*
- *Se pidió presupuesto de pintura de las farolas, porque están en mal estado. Coste aproximado 15€ más IVA por Farola.*
- *Se hizo un relevo de los cuadros de mando. **Hay 7 y no 4. Se adjunta plano. DOC 4 D***
- *Se acordó un precio con la nueva empresa de mantenimiento, Montajes eléctricos Ruano SLU para iniciar reemplazo de luminarias LED donde hiciera falta. A día de la fecha se han ya cambiado 30 unidades, con un consumo de 50KW. Las que había instaladas eran de 250KW. Esto además generar un ahorro en el consumo. El precio de instalación de luminaria es de 224€. Este precio incluye la manos de obra, y el los andamios que en zonas determinadas deben de usar, mas los ajustes al nuevo sistema que se debe de hacer por lámpara. La vida útil de cada luminaria es de 100.000 horas. La garantía de cada lámpara es de 5 años.*

*Durante los últimos meses el tema de iluminación suscito enfrentamientos entre miembros de esta entidad. Al parecer en el pasado el sistema de iluminación era muy bueno y no había problemas. Por este motivo se le pidió a la empresa de mantenimiento que hiciera un reporte técnico para poder explicar los problemas con los que se ha encontrado, reporte que fue enviado por el presidente a todos los presidentes de las comunidades conocidos (no puedo confirmar que se hayan entregado a los presidentes de los Vicarios por no disponer de datos de contacto) **DOC 4 E***

**Resumen:** *no es posible asegurar que el mantenimiento de sistema de iluminación que había antes era correcto y eficiente.*

*Desconozco si la anterior empresa dio cuenta de todos estos temas al anterior administrador, pero si fue así debería haber sido informado a la junta general o a la junta directiva. El reporte técnico que tenemos deja claro que hay errores que deben ser subsanados y que la E.U.C debe invertir en reparar y en seguir colocando luces LEDS para bajar el consumo existente.*

Adjunto además correos electrónicos que me han facilitado presidentes para que vean que han sido reportados quejas sobre este asunto. **DOC 4 F**

Mantenimiento de Hidrantes:

La empresa de mantenimiento que lleva este asunto, es la misma que antes. Fontanería Amado. El trabajo que desempeñan es correcto y siempre estamos informados de todos los problemas. Les pedí que hicieran un inventario y lo ubiquen en plano. Hacen revisión anual de 26 hidrantes. Se adjunta plano de ubicación. **DOC 4 G**

El presidente comenta que ha enviado hace unos meses un plan de trabajo con acciones y ojetivos a cumplir a todos los presidentes. Seria interesante que los presidentes lo analicen y se inicien los trabajos cuanto antes.

El Sr. Jose Carlos Odonos dice que esta de acuerdo, que el esta dispuesto a colaborar en un plan de accion para dar solucion a todos los estos asuntos.

Punto 7º- Destitución del cargo de presidente y de secretario administrador. Elección de nuevos cargos de presidente, vicepresidente y secretario administrador. / **Dismissal from the office of president and administrative secretary. Election of new positions of president, vice president and administrative secretary GGG**

Consulta el presidente que miembros de esta junta son concretamente los que han manifestado no tener confianza en el desempeño de su cargo y en la administracion.

Los presidentes Ivan Waring, Paul Cossin ( representado por el Sr. Emilio Moleon ) y Shuj Datoos se abstienen respecto de este comentario. El presidente, informa al Sr. Paul Cossin que asi lo dio a entender cuando solicito convocar esta asamblea.

Los Presidentes Lisbet Kristensen, Juan Rimabu, Bjorn Svensvik y el Sr. Tony Parrado, de manera rotunda afirman que sino hubiera sido por el trabajo hecho este año en conjunto con la nueva adminstración no se hubieran sabido muchas cosas que hoy se han dejado en evidencia. A lo largo de los años, esta claro que el anterior administrador no ha sido claro en la comunicacion, y en sus labores desempeñadas como administrador. Agradecen el trabajo realizado por Laura Varela Lewenberg a lo largo de este año.

El Sr. Jose Carlos Odonos se postula para ser presidente. Dice tener experiencia política y que tiene una empresa de tecnología.

El Sr. Tony Parrado muestra su colabaracion para cualquier miembro que quiera ser presidente.

Le consulta el presidente a quien va a proponer para el cargo de administrador. El Sr. Jose Carlos comenta que a Emilio Moleon, porque es administrador de su comunidad.

Se procede a votar;

Votos a favor para el cargo de presidente Sr. Jose Carlos Odonos:

Sr. Jose Carlos Odonos: Vicario III

Sra. María Jakovicoba: Vicario II

Sr. Emilio Moleon por las comunidades el Vicario I, Vicario IV, y El Mirador del Golf.

Sr. Ivan Waring: Las Lomas del Soto I

Sra. Ana Muñoz: El Bosque de la Mairena

Sr. Tony Parrado: FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg.

Votos en contra:

Sra. Laura Varela : C.P. Marbella Hill View.

Abstenciones:

Sra. Lisbet Kristensen: Floresta de la Mairena

Sr. Bjorn Svensvik: Floresta Sur.

Sr. Shuj Datoos: El Soto de Marbella II Fase II

Quedo elegido por mayoria el Sr. Jose Carlos Odonos, presidente de la C.P. El Vicario III



Para el cargo de Vice presidente quedo elegido por mayoría el Sr. Tony Parrado con abstención de voto de Laura Varela Lewenberg en representación de la C.P. Marbella Hill View.

Se procede a votar el cargo de secretario administrador:

Los preisdetes Bjorn Svensvik, Lisbet Kristensen, y Juan Rimbau representado por Laura Varela, piden que Laura Varela Lewenberg continúe en el cargo, agradeciendo su trabajo.

El presidente Sr. Jose Carlos Odonos propone al Sr. Emilio Moleon.

Votos a favor de el Sr. Emilio Moleon – Administraciones Rodriguez S.L.

Sr. Jose Carlos Odonos: Vicario III

Sra. María Jakuvicoba: Vicario II

Sr. Emilio Moleon por las comunidades el Vicario I, Vicario IV, y El Mirador del Golf.

Sr. Shuj Dato: El Soto de Marbella II Fase II

Sr. Ivan Waring : Las Lomas del Soto I

Sra. Ana Muñoz: El Bosque de la Mairena

Quedo elegido por mayoría para el cargo de secretario administrador el Sr. Emilio Moleon de Administraciones Rodriguez S.L.

Punto 8º- Ruegos y preguntas. / *Comments and questions*

La Sra. Lisbet Kristensen solicita se remita un reporte actualizado con detalle de la situación de todos los saldos deudores, incluyendo cuantías, años y origen, así como también acciones tomadas en el pasado por parte del Sr. Emilio Moleon.

La Sra. Lisbet Kristensen indica a los presidentes que deberan remitir copia de la presente acta a todos los propietarios de su comunidad.

Y no habiendo más asuntos que tratar, agradeciéndose a los presentes su asistencia, se levantó la sesión a las 17:40 hs. en el día del inicio mencionado de todo lo cual yo como secretaria DOY FE.

  
ELSR. PRESIDENTE  
Sr. Bjorn Svensvik

  
LA SECRETARIA  
Sra. Laura Varela Lewenberg

**E.U.C EL VICARIO**  
**CIF:G22389891**  
**AV. POLARIS Nº3, CTRO CIAL RIVIERA**  
**LOCAL 11 OFICINA E-COMUNITIES**  
**29649 MIJAS COSTA (MÁLAGA)**