

Informe para presidente de la C.P. El Soto de Marbella Club

Asunto: coeficientes de representación sub comunidades-parcelas.

Tras haber revisado de manera detallada los coeficientes de representación de los integrantes de la mancomunidad, metros ocupados, coeficientes de edificabilidad, estatutos y acuerdos adoptados en juntas, paso a informar:

- Se aprueba en el mes de Octubre del 2002 los estatutos de El soto de Marbella Club de Golf, Club social. En el mismo se hace referencia a que se establece una superficie de edificabilidad de 121.688,55 metros cuadrados (impresión 1).
- El 10 de Abril del 2003 se celebra la junta general extraordinaria de constitución de la citada mancomunidad.
- En junta general ordinaria de fecha 24 de febrero del 2006 se acuerda en el punto 4, **presentación y aprobación de cuotas de los comuneros:** en este punto explican la presidencia y la administración que debido a la aprobación definitiva de la innovación de las normas subsidiarias del municipio de Ojen, las cuales se publican en el BOJA del 15 de Abril del 2005 (impresión 2), los coeficientes de la urbanización se verán alterados, sin embargo, no se plantea la modificación de los estatutos. Como se puede observar en el cuadro ajunto, se fijan los 109.598,50 metros cuadrado de edificabilidad que contempla el BOJA.
- El 9 de marzo del 2007 se celebra una nueva junta general ordinaria, y en su punto 4 se vuelve a plantear, **Presentación y aprobación de cuotas de los comuneros:** se expone en dicha junta que se detallan los nuevos coeficientes resultantes tras el estudio con el Ayto. de Mijas y que se enviaran dichos coeficientes a los comuneros. Los metros cuadrados que rezan (impresión 3) son 104.220,09. Entiendo que debe haber una errata en la denominación del Ayuntamiento, porque debería rezar Ojen, y reitero que no se plantea la modificación de los estatutos. Además no he localizado el origen y en base a que se vuelven a quitar 5.378,41 metros cuadrados.
- Existe un titular R9- Sr. DAVID GRAHAM ANTONY OGDEN, que tiene un coeficiente de representación de 3.87% y 4032.20mts (669,60 + 3362,60 metros cuadrados). Los 669.60 metros me informa usted presidente que se deberá recabar información en el Ayto. de Ojen, porque al parecer se trata de una parcela protegida que no se debería de haber girado recibo. PENDIENTE DE REVISION CON DOCUMENTACION QUE ACREDITE LO EXPUESTO PARA AJUSTAR EL CORRESPONDIENTE COEFICIENTE.
- Parcelas de Comunidades de Propietarios, El Bosque, La Floresta de la Mairena y La Floresta Sur: al recibir la documentación por parte del anterior administrador se pone en revisión los coeficientes de representación de dichas parcelas. En origen el anterior administrador, me indica que El Boque tiene 6.36%, La Floresta de la Mairena 5.44% y la Floresta Sur 2,60%.
 - Se constata que para el caso de la Floresta Sur, Taylor Wimpsey ha hecho entrega en Noviembre del 2019 de la última fase de dicha comunidad, y por tanto, ya no tienen más terrenos / propiedades por las que contribuir a la mancomunidad. De hecho se deberá regularizar cobros que se le han hecho en el trimestre 1 del corriente y que no proceden (ellos lo reclamaran, de momento no se ha recibido por escrito nada). Se constata con la

administradora de la comunidad, que remite copia de la división horizontal que su coeficiente de representación es del 10.40%. Se procede al cambio de dicho coeficiente. Metros cuadrados de parcela: 28.109,24 metros cuadrados. Viviendas 105 uds. Índice de edificabilidad según BOJA 2005- R7- 0,45%. Metros cuadrados resultantes : 12.649,25 metros cuadrados. De esto se desprende que el nuevo coeficiente de representación no ajustado aun, respecto de los 109.598,84 metros actualizados deberán ser de 11.54%

- El Boque: se recibe por parte de la anterior administración un correo electrónico indicando que el coeficiente de representación en el Soto según estatutos es de 6.36%. No se recibe copia de la D.H de dicha comunidad. Se constata que los metros cuadrados actualizados respecto a los 109.598,84 metros / BOJA 2005 en teoría son correctos: 6625.75 metros. (misma situación de Floresta de Mairena). De esto se desprende que el nuevo coeficiente de representación será de 6.05%
 - La Floresta de la Mairena: Se constata mediante copia de D.H que los metros cuadrados de parcela son 14.723,88. Viviendas 53 uds. Índice de edificabilidad según BOJA 2005- R7- 0,45%. Metros cuadrados resultantes: 6.625,75 metros cuadrados. De esto se desprende que el nuevo coeficiente de representación no ajustado aun, respecto de los 109.598,84 metros actualizados deberán ser de 6.05%.
- Se adjunta la tabla con los porcentajes actuales que propongo facturar hasta regularizar todos los asuntos anteriormente mencionados (impresión 4). En rojo se remarca el % de la promotora TW. Dicho importe se deberá compensar contra la reserva futura de la comunidad, y aplicarlo a los nuevos coeficientes resultantes que se aprueben.
- Se adjunta nueva tabla con los coeficientes de representación y metros actualizados que deberán ser aprobados en una futura junta general (impresión 5).

IMPRESIÓN 1

10/2002



El Soto de Marbella
Club de Golf- Club Social

ESTATUTOS

ARTÍCULO 1.-

Con la denominación **EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL**, se constituye en la localidad de OJEN (MALAGA) la Comunidad de Propietarios que se registrará por los presentes estatutos y, en su defecto, por lo previsto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal o en la que en el futuro le sustituyere.-

ARTÍCULO 2.-

La Comunidad de Propietarios **EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL** estará constituida por los propietarios de la Urbanización "El Soto de Marbella", y por las Comunidades de Propietarios que se vayan constituyendo en las distintas parcelas de la citada urbanización..

Las cuotas de participación de los propietarios de la Urbanización en la Comunidad, se establece según la superficie de edificabilidad que corresponde a cada parcela que integra la Urbanización, siendo el total de la superficie edificable de 121.688,55 (ciento veintidós mil seiscientos ochenta y ocho con cincuenta y cinco) metros cuadrados. En concreto, a la fecha de constitución de esta comunidad, a la Comunidad de Propietarios "El Soto de Marbella I Fase" le corresponde un coeficiente de participación del 24,85 %, correspondiendo el resto de las parcelas que componen la Urbanización un coeficiente de participación del 75,15 %, determinándose entre ellos la cuota de participación según la superficie edificable que corresponde a cada una de las parcelas de la Urbanización. (Se adjunta plano con las diferentes parcelas)

IMPRESIÓN 2

competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de:

«Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Ordenación, así como sus innovaciones cuando afecten a la Ordenación Estructural, y planes de desarrollo de los planes de Ordenación Intermunicipal.»

Por su parte, el art. 13.2 del Decreto 193/2003, de la Comunidad Autónoma, establece que corresponde a la CPOTU:

«1.º Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance, en relación con los municipios no incluidos en la disposición adicional primera de este Decreto y salvo lo dispuesto en el art. 5.3.6) del presente Decreto.»

Quinto. Quedan incorporados al expediente los acuerdos de aprobación inicial y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y BOP número 231, de 1.12.04, donde se inserta anuncio sometiéndolo al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistos la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:

De conformidad con lo previsto en el art. 27.3 de la Ley 30/1992 la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 15 de febrero de 2005. El Vicepresidente de 2.º de la Comisión, José María Ruiz Povedano.

ACUERDO de 15 de febrero de 2005, de la Delegación Provincial de Málaga, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Modificación de Elementos de las NN.SS. de Ojén, relativa al Sector SAU-10 «El Viciario», promovida por el Ayuntamiento de Ojén.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1705, de 16.2.05, adopta entre otros el siguiente acuerdo:

ANEXO-8. EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE ELEMENTOS DE LAS NN.SS. RELATIVO AL SECTOR SAU-10 «EL VICARIO» PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

Vistos la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:

1.º Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Ojén, relativa al sector SAU-10 «El Viciario», promovido por el Ayuntamiento.

2.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Ojén.

CODIGO	NOMBRE	DENOMINACION		COEFICIENTES		METROS 2	
		ANT.	ACT.	ANT.	ACT.	ANT.	ACT.
43000001	GRUPO E. MENA	I, K, L, N, R	R10, R5, R3, R4, R9'	68,72%	42,66%	81.287,90	46.752,85
43000002	G.P.S. MAIRENA	B	R - 9	6,43%	7,14%	7.826,40	7.826,40
43000003	C.P. MIRADOR GOLF	H, J, L	R1, R2	24,85%	26,57%	32.574,70	29.118,60
43000004	TAYLOR WOODROW	A	R7	0,00%	23,63%	0,00	25.900,65
				100,00%	100,00%	121.689,00	109.598,50

IMPRESIÓN 3

CODIGO	NOMBRE	DENOMINACION		COEFICIENTES		METROS 2	
		ANT.	ACT.	ANT.	ACT.	ANT.	ACT.
43000001	GRUPO E. MENA	I, K, L, N, R	R10, R5, R3, R9'	42,66%	29,15%	46.752,85	30.377,44
			R - 4.1		7,33%		7.634,40
			R - 4.2		3,23%		3.362,60
43000002	G.P.S. MAIRENA	B	R - 9	7,14%	7,51%	7.826,40	7.826,40
43000003	C.P. MIRADOR GOLF	H, J, L	R1, R2	26,57%	27,93%	29.118,60	29.118,60
43000004	TAYLOR WOODROW	A	R7	23,63%	24,85%	25.900,65	25.900,65
				100,00%	100,00%	109.598,50	104.220,09

IMPRESIÓN 4

	Propiedad	Coficiente
R9-R4-2	OGDEN	3,87%
R9	MARBELLA HILLS	7,51%
R1-R2	MIRADOR DEL GOL	27,93%
R7	TAYLOR WIMPEY	2,65%
R7-D	BOSQUE DE LA MA	6,36%
R3	LAS LOMAS DEL S	8,38%
R3	EL SOTO DE MARB	9,41%
R5	ALTAMIRA	8,24%
R4-1	JOYA VERDE	7,33%
R10	STRATEGIA TERRI	2,48%
R7-A	FLORESTA DE LA	5,44%
R7-D	FLORESTA SUR	10,40%
TOTAL ...		100,00%

TOTAL ... 55.062,51				
Id. ▲	Blq.	Propiedad	Pagador	Importe
001	01	OGDEN	DAVID GRAHAM ANTONY OGDEN	2.130,92
002	01	MARBELLA HILLS	C.P. MARBELLA HILL VIEW	4.135,20
003	01	MIRADOR DEL GOL	C.P. MIRADOR DEL GOLF	15.378,96
004	01	TAYLOR WIMPEY	TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA SAU	1.459,16
005	01	BOSQUE DE LA MA	C.P. EL BOSQUE DE LA MAIRENA	3.501,97
006	01	LAS LOMAS DEL S	C.P. LAS LOMAS DEL SOTO I	4.614,24
007	01	EL SOTO DE MARB	C.P. EL SOTO DE MARBELLA II F-2	5.181,38
009	01	ALTAMIRA	ALTAMIRA SANTANDER REAL STATE	4.537,15
010	01	JOYA VERDE	JOYA VERDE S.L.	4.036,08
011	01	STRATEGIA TERRI	STRATEGIA TERRITORIAL S.A.	1.365,55
012	01	FLORESTA DE LA	C.P. FLORESTA DE LA MAIRENA	2.995,40
013	01	FLORESTA SUR	C.P. LA FLORESTA SUR	5.726,50

IMPRESIÓN 5

	Propiedad	METROS PARCELA / ADAPTADO COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Coficientes adaptados a BOJA año 2005
R9-R4-2	OGDEN	4.032,20	3,68%
R9	MARBELLA HILLS	7.826,40	7,14%
R1-R2	MIRADOR DEL GOL	29.118,60	26,57%
R7	TAYLOR WIMPEY		
R7-D	BOSQUE DE LA MA	6.625,75	6,05%
R3	LAS LOMAS DEL S	8.733,93	7,97%
R3	EL SOTO DE MARB	9.806,51	8,95%
R5	ALTAMIRA	10.830,60	9,88%
R4-1	JOYA VERDE	7.634,40	6,97%
R10	STRATEGIA TERRI	5.715,45	5,21%
R7-A	FLORESTA DE LA	6.625,75	6,05%
R7-D	FLORESTA SUR	12.649,25	11,54%
TOTAL ...		109.598,84	100,00%