



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LAGUNA DE BANÚS, CELEBRADA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021

En Marbella, siendo las 09:30 horas del día 30 de noviembre de 2021, y en el Edificio 5 de la Urbanización Laguna de Banús, debidamente convocados se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia del Presidente, D. Stig Abildsoe y actuando como Secretario-Administrador D. Patrick Fay, a fin de celebrar la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Laguna de Banús, para tratar el siguiente **Orden del Día**:

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la JGO del 30 de septiembre de 2020.**
2. **Presentación y aprobación, si procede, de las Cuentas correspondientes al ejercicio Enero-Diciembre 2020.**
3. **Aprobación del listado de morosos y procedimientos judiciales para la reclamación de los saldos morosos.**
4. **Presentación y aprobación del borrador del Presupuesto Anual.**
5. **Elección o reelección del Presidente, Vicepresidente, Administrador y otros miembros de la Junta Directiva.**
6. **Ruegos y preguntas.**

Los presentes, por sí o debidamente representados, plasmaron su firma en la hoja de asistencia, mediante la que se elaboró la siguiente lista de presentes y representados:

<u>PRESENTES</u>	<u>COEF</u>
APTO 201	2.3730
APTO 213	1.9166
APTO 103	2.4386
APTO 113	1.9485
APTO 321	3.0907
APTO 222	3.0907
TOTAL_	14.858%

REPRESENTADOS

APTO 102	3.0298	GLORIA ZIZZOLA
APTO 105	2.3755	LUIS PRANDI
APTO 111	1.9485	STIG ABILDSOE
APTO 113	3.0907	STIG ABILDSOE
APTO 222	3.0907	SILVIA MONTAÑEZ
APTO 204	2.3730	STIG ABILDSOE
APTO 221	3.0907	STIG ABILDSOE
APTO 302	2.4413	STIG ABILDSOE
APTO 303	2.4413	STIG ABILDSOE



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

APTO 304	2.3730	STIG ABILDSOE
APTO 311	1.5646	STIG ABILDSOE
APTO 402	2.4413	STIG ABILDSOE
APTO 403	2.4413	STIG ABILDSOE
APTO 404	2.3730	STIG ABILDSOE
APTO 412	2.4589	STIG ABILDSOE
APTO 421	3.0907	STIG ABILDSOE
APTO 422	3.0907	STIG ABILDSOE
APTO 601	2.5612	STIG ABILDSOE
APTO 603	2.5062	STIG ABILDSOE
TOTAL_	48.3662%	

APTO 312	2.4589	DMITRY SUZDALTSEV
APTO 313	1.9166	DMITRY SUZDALTSEV
APTO 501	0.9885	DMITRY SUZDALTSEV
APTO 602	2.9069	DMITRY SUZDALTSEV
TOTAL_	8.2715%	

SIN DERECHO A VOTO/DEUDORES:

APTO 101	2.1363	4.844,38€
APTO 104	2.4392	24.814,38€
APTO 501	0.9885	44.435.99€
APTO 602	2.9069	13.908.71€
TOTAL_	10.1257%	

Se abre la sesión a las 09:30 horas en segunda convocatoria.

El Presidente de la Comunidad, D. Stig Abildsoe, da la bienvenida a todos los presentes y recuerda a la Asamblea que es preciso cumplir con la normativa respecto del COVID-19. A continuación, procede a presentar a los miembros de la mesa superior, con José María Hinojosa, el abogado de la Comunidad, Victoria Payo, la Gerente, Patrick Fay, el auditor financiero/administrador, Antony Wheatley, el intérprete, y Nati y José del despacho de administración, encargados de tomar notas para la redacción del Acta.

Manifiesta que espera que puedan celebrar una asamblea agradable y que ante todo le gustaría agradecer a Victoria y a su equipo por mantener la Comunidad en un estado tan ordenado a pesar del COVID y de todas las complicaciones por las que habían pasado. Dice que más allá de mantener la Comunidad, se habían actualizado todas las cámaras para mejorar la vigilancia y la seguridad en la misma. Por otra parte, dice que no se han terminado las reparaciones de las terrazas y las filtraciones en los Bloques 1 y 4, ya que algunos propietarios no habían pagado a tiempo y la Comunidad había tenido algunos problemas de liquidez. Continúa diciendo que cuando se apruebe el presupuesto de 2021 empezarán las reformas de las últimas terrazas en enero si se reciben las cuotas



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

comunitarias a tiempo. Informa que se tarda aproximadamente cinco días en realizar las reparaciones y que es imprescindible contar con el correspondiente acceso para los contratistas, ya que si no consigue acceso, tarda más tiempo y cuesta más de lo previsto.

Comenta que aparte de lo anterior, el propietario de la vivienda 213 ha demandado a la Comunidad, cuya vista judicial está prevista que se celebre en enero de 2022, y que como el caso es bastante complicado la Comunidad ya había pagado más de 50.000€ por la labor de los letrados, contables y traductores y que se prevén incluso más gastos todavía.

Recuerda que todos los asuntos relacionados con la Comunidad deberían canalizarse a través de la oficina de la administración mediante correos electrónicos y otras vías similares ya que esta es la única manera de poder controlar, responder y actuar ante las inquietudes de los propietarios.

Finaliza su intervención señalando que en la última Asamblea se había solicitado la posibilidad de disponer de un intérprete de ruso, pero que como habían más de siete distintos idiomas en la Comunidad, se había decidido sólo contar con el servicio de interpretación entre el español y el inglés.

A continuación, interviene el letrado, Don José María Hinojosa. Informa que en cuanto al caso Zarco había un importe de unos 200,000€ pendientes que todavía se estaba reclamando en el juzgado. Comenta que la Sentencia se ha recurrido y que espera que conseguirán el resultado final del recurso para el año que viene.

En cuanto a la demanda de la vivienda 213, manifiesta que es cierto que el caso es complicado, pero que los pormenores del mismo se encuentran en la página web de la Comunidad en un informe redactado por él. Resumiendo, indica que se había impugnado la aprobación de los 450.000€ en la última JGO, el presupuesto y la cuantía gastada en el proyecto de reforma, y en el que se alegan varios fundamentos de derecho como, por ejemplo, que lo que había aparecido en la Convocatoria era insuficiente, que no se había facilitado la información necesaria sobre el proyecto, alegando que las obras ejecutadas no correspondían a la autorización o imperativa administrativa del Ayuntamiento y suplicando que se declarasen todas las cuotas recaudadas a este fin como improcedentes. Dice que las expectativas son que se falle a favor de la Comunidad y que en cuanto al coste importante de los honorarios y la representación de la Comunidad que también se estaba pidiendo la imposición de las costas a la parte contraria.

Terminada la intervención del letrado, el Presidente vuelve a tomar la palabra y se pasa el primer punto del Orden del Día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la JGO del 30 de septiembre de 2020.



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Como todos los propietarios ya habían recibido copia del Acta, se pasa directamente a la votación a mano alzada del punto del Orden del día. El Acta de la JGO del 30 de septiembre de 2020 queda aprobada por mayoría con 25 votos a favor y 4 en contra.

2. Presentación y aprobación, si procede, de las Cuentas correspondientes al ejercicio Enero-Diciembre 2020.

Todos los propietarios habían recibido copia de las Cuentas con anterioridad a la Asamblea, por lo que se pasa directamente a la votación. Por lo tanto, las Cuentas correspondientes al ejercicio Enero-Diciembre 2020 se aprueban por mayoría con 23 votos a favor y 6 en contra.

3. Aprobación del listado de morosos y procedimientos judiciales para la reclamación de los saldos morosos.

Manifiesta el Presidente que la lista de morosos y sus saldos no había cambiado desde que se enviara a los propietarios el día 15 de noviembre. Comenta que la mayor deuda es la de las viviendas 104, 212 y 322 a los que se les había intentado cobrar de forma extrajudicial sin que ello hubiese llegado a buen fin, por lo que les gustaría poder contar con la correspondiente autorización para poder reclamarles la deuda a través de los juzgados.

Seguidamente se pasa a la votación del punto sin que se produzca ningún voto en contra, con lo cual el listado de morosos y procedimientos judiciales para la reclamación de los saldos morosos queda aprobado por unanimidad.

4. Presentación y aprobación del borrador del Presupuesto Anual.

Interviene el Presidente para explicar que desde que se enviara el borrador del presupuesto anual se había recibido información respecto de la nueva normativa de 2022 para pasar las inspecciones anuales de los ascensores y que requiere la instalación de unos nuevos sensores de presencia mediante cortina luminosa que cubra la altura total de las puertas detectando así la presencia de cualquier pasajero u obstáculo en la entrada a las cabinas e incrementando la seguridad de forma significativa.

Dice que el coste de la instalación de los nuevos sensores asciende a 1.200€ más IVA (1.452€ en total) X 9, es decir, un total de 13.068€. Añade que en los presupuestos para la misma también se habían recibido ofertas que incluían la remodelación de las nueve cabinas de los ascensores en líneas con el cambio de imagen y actualización de la Comunidad. Expone que el coste total de instalación de los sensores y de la remodelación de las cabinas asciende a 56.316,15€ (IVA incluido) para los 9 ascensores.

Por consiguiente, se somete a votación: 1.- La aprobación del borrador del presupuesto anual; 2.- La remodelación de las cabinas de los ascensores; 3.- La autorización al



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Presidente para firmar el presupuesto nº R45/0003127 de TK Elevator, S.L.U. de fecha 25.11.2021 por un importe total de 56.316,15€ (IVA incluido) para los 9 ascensores, y 4.- La forma de pago aplazado facilitado por ThyssenKrupp Elevadores, S.L.U. a financiar en 36 meses y cuyo importe se incluirá en el presupuesto comunitario para el ejercicio 2022, el importe final después de financiación será de 61.355,88€.

Seguidamente se pasa a la votación de la propuesta anterior. Por lo tanto, el presupuesto ordinario propuesto, así como la propuesta concreta enumerada en el párrafo anterior, se apruebe por mayoría de los allí presentes y representados con 23 votos a favor y 6 en contra.

5. Elección o reelección de Presidente, Vicepresidente, Administrador y otros miembros de la Junta Directiva.

Interviene D. Patrick Fay y señala que es preciso que conste que el quorum allí presente y representado asciende al 54.95% de la totalidad de los coeficientes de participación de la Comunidad.

Continúa manifestando que cuando el proyecto de reforma empezó tres años atrás se le había pedido por parte de la Comunidad en aquel momento si se pudiera encargar del control financiero de la misma puesto que se iba a producir un incremento importante en los gastos de la Comunidad y que se sentiría más cómoda si les representara una empresa Profesional de Expertos Contables durante dicho proceso. Como en aquel momento asumió el cargo de controlador financiero, también había asumido, por motivos personales, el cargo de Administrador de la Comunidad. No obstante, como la reforma había finalizado, manifiesta que es su deseo dimitir como Administrador de la Comunidad, pero asumiendo el cargo de auditor de la misma. Continúa, diciendo que tras informar a la Gerente de su decisión, ésta le había propuesto la candidatura nueva de D. Javier Valcarce de V&V Advisors al que recomienda calurosamente. “Quisiera aprovechar esta oportunidad para agradecer a la Junta Directiva y especialmente al Sr. Marcel Wolf, quien se encuentra aquí, por su confianza en mi empresa y en mí, pero también quisiera agradecerle la cantidad de tiempo que ha dedicado tanto a nosotros como a la Comunidad, así como por la cantidad de cosas que he aprendido de él durante los últimos tres años.”

Seguidamente D. Patrick pasa a presentar a la Asamblea a D. Javier Valcarce y a su empresa. Interviene D. Javier y expone que es abogado y que, entre otros sectores en los que tiene experiencia cuenta con más de veinticinco años de experiencia en las comunidades de propietarios. Continúa diciendo que es un orgullo para él que cuando las comunidades les habían nombrado solían seguir contratándoles durante muchos años e incluso sin recurrir a los servicios de ninguna otra empresa para ello, que espera poder contar con el voto favorable para su nombramiento de los allí presentes en la Asamblea, y a los que espera no defraudar.

Se aclara que la propuesta es que Patrick siga como Secretario-Administrador hasta el 31



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

de diciembre de 2021 y que a partir del día 1 de enero de 2022, D. Javier Valcarce asuma dicho cargo. Asimismo, D. Javier comenta que es una práctica habitual como Administrador de que cada comunidad para la que trabajan cuente con al menos dos firmas para la disposición de fondos y cuentas bancarias de forma que no se pueda realizar ningún pago sin la aprobación de al menos ambos firmantes.

Seguidamente se pasa a la votación del punto, produciéndose un voto en contra. Por lo tanto, queda aprobado por mayoría el nombramiento de D. Javier Valcarce de V&V Advisors como Administrador de la Comunidad.

Aclara D. Dimitry Suzdaltsev que vota en contra por que no quiere que Patrick se vaya, que se habían ejecutado unas obras muy extensas por tres millones y medio de euros, tras lo cual se había marchado el Presidente, ahora se marchaba Patrick y que sólo les faltaba que se marchara el letrado. Añade que en Rusia dirían que esto podría dar lugar a que el carro se estrellara. Contesta el Presidente, agradeciéndole el comentario, pero indicando que confía en que será una buena solución tanto para la administración como para la contabilidad de la Comunidad.

A continuación, se pasa a la votación del cargo de Presidente. Se pregunta si hay alguna otra candidatura para el cargo de Presidente. No se produce ninguna propuesta al respecto, con lo que el Sr. Presidente dice estar dispuesto a volver a presentarse para el cargo. Se pasa a la votación, confirmándose, por lo tanto, el nombramiento de D. Stig Abildsoe como Presidente de la Comunidad de Propietarios por mayoría de los allí presentes y representados.

Seguidamente se pasa a la votación del cargo de Vicepresidente. D. Stig expone que Marcel había dimitido durante el transcurso del año por lo que necesitaban encontrar a un Vicepresidente nuevo. Propone, por lo tanto, la candidatura de D. Liam Smyth, quien no había podido asistir a la Junta, pero cuya presencia en la Asamblea no es preceptiva para su nombramiento. Pregunta el Presidente si hay cualquier otra candidatura para dicho cargo. Nadie más se ofrece para el cargo, con lo que se pasa directamente a la votación. No se produce ninguna votación en contra, con lo cual se nombra por unanimidad a Liam Smith como Vicepresidente de la Comunidad.

Manifiesta el Presidente que al igual que el pasado año se pone a la entera disposición de todos los propietarios que tengan cualquier propuesta de mejora o queja que desean plantear.

3. Ruegos y preguntas.

No se plantea ninguna cuestión ni comentario bajo este punto.



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Y sin más asuntos que tratar, el Presidente agradece a todos su asistencia y, siendo las 10:00 horas, se levanta la sesión.

Signed: Mr. Stig Abildsoe

Signed: Mr. Patrick Fay

