Junta General Extraordinaria de la Comunidad - 22 junio 2011

Edición pública redactada · texto asistido por OCR no certificado

ID	SP-ACTA-2011-06-22
Órgano	Comunidad de Propietarios
Fecha	2011-06-22
Páginas fuente	16
SHA-256 fuente	299b86730ec9703649ae8269adb60098a11dcf48bee570978769317f4afbf21c

Advertencia

No es el original, el libro diligenciado, una copia certificada ni una transcripción pericial. El texto público está asistido por OCR y no ha sido certificado ni cotejado línea por línea. Todas las páginas de la copia usada están secuenciadas; los datos privados y reservados se sustituyen por marcadores expresos.

Control de variante: Copia localizada; no es el libro diligenciado ni una copia certificada.

Página fuente 1 de 16

Copia: copia digital de trabajo

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SUN PARK

En Playa Bianca, siendo las 13,30 horas del miércoles 22 de junio de 2011, se da por consiituida dicha Junta General Extraordinaria, asistiendo los copropietarios cuya repr i tación, coeficiente de participación se relacionan seguidamente, con expresioén de los que ienian derecho a voto por estar al corriente del pago de sus obligaciones comunitarias.

Antes de dar comienzo a la asamblea, y una vez el administrador se disponia a comprobar los asistentes, interrumpieron en la junta el Sr. Juan Rivero y la Sra. Angeles San Gregorio, en representación de Luchy Playa Blanca SL., los cuales querian tomar la palabra antes de que el administrador constituyese oficialmente dicha junta. La presidenta y el administrador se lo prohibieron en reiteradas ocasiones, ofreciéndoles la palabra y cuantos turnos necesitasen durante la junta, El Sr. Juan Rivero y la Sra. Angeles San Gregorio de una forma grotesca, can gritos y malas formas nos recordaron gue estabamos en un local que no era de la comunidad de propietarios, sino de sus representados Luchy Playa Blanca SL., y que nos obligaban a abandonar el local si no accediamos a sus peticiones, El administrador fes informé que él le habia pedido permiso al Sr. Pedro Coll, actual director del complejo y empleado de Luchy Playa Blanca SL., accediendo este Sr. a nuestra peticién y pruebas de ello es que los locales estaban abiertos y habilitados para la ocasi¢n,
Toma fa palabra D. Juan Rivero para desautorizar con amenazas al Sr. Pedro Coll con respecto a dicha autorizacién.
Toma la palabra la Sra, Fernanda Rondo diciendo que ella habia sido convocada por fa presidenta de una manera correcta y que por fo tanto, ella queria hacer la Junta, proponiendo hacerla. Entonces la Presidenta propuso a los demds asistentes abandonar el local en el que nos encontrdbamos y celebrar fa junta, para la que habiamos sido convocados, en cualquier otro lugar, como podia ser el bungalow de cualquiera de fos propietarios alli presentes, Todos los asistentes estuvieron de acuerdo, abandonando e/ local y celebrando esta junta en [FINCA INDIVIDUAL REDACTADA],
En dicho apartamento también se presentaron minutos mds tarde el Sr. Juan Rivero y fa Sra, Angeles San Gregorio y de esta manera se da por comenzada la junta,

ORDEN DEL DIA

01.- Lectura y aprobacidn, si procede, del acta de la junta anterior.
02.- Informacion por la Sra. Presidenta sobre el estado actual del Complejo, en especial sobre las cuentas de la Comunidad.
03.- Aprobacién de las deudas de los propietarics morosos al momento de celebracién de fa junta, asi como [a procedencia de su reclamacién por la via judicial.
En su caso, facultar a la Sra. Presidenta para que ejercite, en nombre de la Comunidad de Propietarios, las acciones que considere oportunas, incluyendo el otorgamiento de poderes para pleitos a Procuradores y la contratacién de los Letrados que estime conveniente.
04.- Ratificar la rescisién del Contrato de Mantenimiento con la Cdad. de Expiotacién Sun Park, solicitud a esta de rendicién de cuentas, que por motives de extrema urgencia, se le notificé al director de ésta. Aprobacién del nuevo
1

contrato de Mantenimiento del Complejo. Cualquier propietario podra presentar ofertas de otras empresas para la prestacién de los servicios de mantenimiento de las zonas comunes, sea esia integral o parcial de una cualesquiera de las partidas que se contemplen en los presupuestos.
05.- Aprobacién nombramiento del nuevo Administrador
06.- Ruegos y preguntas.

A continuacién se procede a confeccionar la lista de propietarios presentes o representados que asisten a la reunion:

[LISTA DE ASISTENTES, FINCAS, COEFICIENTES Y REPRESENTACIONES REDACTADA]

Página fuente 3 de 16

Copia: copia digital de trabajo

[CONTENIDO REDACTADO - LISTA ASISTENTES PROPIEDADES]

Objeto de la página: Relaciones nominales de representaciones, fincas y coeficientes.

La página permanece contabilizada y secuenciada. Su imagen y texto íntegros se conservan únicamente en la copia privada de procedencia.

Página fuente 4 de 16

Copia: copia digital de trabajo

Abierta la sesién por la Sra. Presidenta, se paso a tratar los diferentes purics ce Orden del Dia.

61.- Lectura y aprobacién, si procede, del acta de la junta anterior.

Se procede por parte de Don Francisco Mario Matos Matas como Administrador de la Comunidad a dar lectura al acta de fecha 2 de febrero de 2011.
Una vez leida dicha acta, se da un turno de intervenciones para cualquier aclaracion sobre la misma.
El Sr. Juan Rivera manifiesta que en esa Junta estaba debidamente representado, oponiéndose al contenido del acta que, en su opinion no refieja la realidad de lo acontecido. Asimismo manifiesta no haber recibido el acta de la asambiea.
Después de diversas preguntas solicitando aclaraciones sobre |o acordado en la ultima junta y aclaradas por parte dei Administrador y de la Sra. Presidenta, se pasa a votacién aprobandose por unanimidad de los presentes con derecho a voto.

02.- Informacion por la Sra. Presidenta sobre el estado actual del Complejo, en especial sobre las cuentas de la Comunidad.
Se da la palabra a la Sra. Presidenta para informar sobre este punto, entregandole a este administrador una copia sobre dicho informe para aportar al acta:

“Estimados propietarios:
Veo su preocupacion por la recepción de la deuda existente con la Comunidad de Propietarios y voy a intentar explicarles ef motivo del envio de la deuda y la posible soluci6n.

Yo también soy propietaria de 1 apartamento en el Complejo Sun Park, y aunque no
[FIRMA, SELLO O DILIGENCIA DE FIRMA REDACTADA]
explotación sin mi consentimiento. Lo he pedido varias veces con Notario y no me lo han devuelto. Igual que yo hay 24 personas que les pasa lo mismo. La Cdad, de Explotación Sun Park ademas de no darnos cuentas a nadie, no repartir beneficios, tiene un contrato de Mantenimiento del Complejo por valor de 88 euros apartamento y el resto de los locales, en la proporción de su coeficiente y se supone, digo supone, que todos los que estamos voluntaria o involuntariamente, deberiamos tener la cuota pagada por ellos. Los propietarios que disfrutan libremente de su apartamento tienen que pagarla obligatoriamente.

éQue pasa?, ¢Por qué exisie una deuda?

Dentro de los presupuestos del mantenimiento hay dos conceptos (Administrador y C.P.Unidad Urb.Colab.Costa Papagayo (1 }), que la Comunidad de Explotacién no ha pagado desde e/ afio 2008, y en este momento ascienden a 105.000,00 euros. El problema es que estos recibos estan a nombre de la Cdad de Propietarios Sun Park, y nos estan exigiendo que la paguemos. Ademas de esta deuda tenemos otra de 65.000,00 euros de la C.P. Unidad. Colab. Costa Papagayo por Asfaltado e lluminarias de la calle, que se adeudan y que nunca nos habian informado hasta ahora.

A fa vista de todas estas irregularidades y de las presiones que sufren los propietarios que viven en el complejo (Cortes de agua, cortes de luz, entrada y salida por una puerta inmunda y tercermundista con riesgo para las personas tanto por el suelo de picon y piedras, como por falta de luz, etc ...), hemos decidido actuar,

Página fuente 5 de 16

Copia: copia digital de trabajo

He dicho ACTUAR, porque como Presidenta de la Comunidad de Propietarios y en uso de las facultades que se me concedieron en la Junta anterior he nombrado un administrador que solicitaré en esta misma Junta se ratifique su nombramiento. Indicarles que dentro de su contrato se encuentra el Asesoramiento legal sobre todos estos problemas.

He dicho ACTUAR, porque entre otras cosas desde hace unos dias hemos tenido que poner un Vigilante por parte de la Comunidad de Propietarios ante las noticias alarmantes que nos ha ido dando el Director de la Cdad. de Explotacion.

He dicho ACTUAR, porque desde hace un mes se esta trabajando sobre el problema gue tiene este Complejo en las Referencias Catastrales de todas las fincas, lo que ha Hevado a errores en las ventas de Apartamentos y nadie ha puesto soluciones. En este momento hay un apartamento embargado erréneamente.

He dicho ACTUAR, porque hemos visto como el Ayuntamiento de Yaiza estaba cobrando dos veces la basura y estamos tratando de solucionarlo en comin, si no lo haremos individualmente.

He dicho ACTUAR, por que la Unidad Urb. Costa Papagayo, nos reclama las cantidades de Iluminaria y Asfaltado y solo han hecho el Asfaltado por que lo han pedido otros complejos, pero nuestras farolas estén en un almacén en espera de pagarse. Y nadie se habia preocupado de hablar con ellos.

Hemos comprobado QUE NO SE CORRESPONDE LA CUOTA QUE SE PAGA CON LAS NECESIDADES QUE TIENE ESTE COMPLEJO.
Vds. ignoran cuales son las Zonas Comunes. ¢Saben Vds. que las piscinas y los Solarium son Locales Particulares, pero que tenemos derecho al USO Y DISFRUTE de ellos?

Realmente solo tenemos los pasillos, las escaleras y algunos elementos comunes como son la Luz y el Agua y poco mas. No se cumple con los pagos que hemos dicho antes.

Los meses que fa Explotacién esta cerrada, el mantenimiento del Complejo no es el mismo, los pasillos estan sucios y desatendidos y nosotros pagamos todo el afio.

Por eso hemos decidido ACTUAR y se ha cancelado el contrato de mantenimiento con la Cdad. de Explotacion y se presentaran en breve en una nueva Junta nuevos presupuestos para el afio 2012, que se veran reducidos, ya que, en una primera revision del presupuesto en que se basaba la cuota, los gastos presupuestados eran excesivos

Con respecto a la deuda, gcomo vamos a ACTUAR?

En el caso de que la Cdad. de Explotacién hubiera cumplido y lo acredite fehacientemente, todos los apartamentos y locales que estén en la explotacidn, voluntariamente o no, quedarian al corriente de las cuotas a 30 de junio de 2011.

Recuerden que antes he dicho SE SUPONE. ¢ Por qué?
wa

Segtin se me ha informado, en el espiritu del pacto recogido en el punto 1° del orden del dia de la Junta de 25 de julio de 2008, estaba implicita la exoneracién de todos los propietarios integrados en la Cdad. de Explotacién, del pago de las cuofas mensuales de la Cdad. a cambio de que dicha Cdad, de Explotacién asumiera integramente el pago de las diferentes partidas integrantes de los presupuestos aprobados ese afio y los sucesivos o simplificando fos apartamentos y locales integrados en la Cdad. de Explotacién no pagaban las cuotas comunitarias mensuales a cambio de que la Cdad. de Explotacién pagara todos ABSOLUTAMENTE TODOS los gastos que tuviera que afrontar la Cdad. de Propietarios.

De otra forma no tiene sentido el sacrificio econdmico que habria efectuado la Cdad. de Propietarios condonando una suma enorme: 88 € x 166 apartamentos de Luchy Playa Blanca, S.L. = 14.608 € mensuales aproxinadamente, que por un afio son 175,296€, que por tres afios son 525.000 €. Todo esto sin contar los 40 locales que tiene y los que disfruta.

Donde estan los justificantes de los pagos de agua, luz, seguros sociales, seguro del complejo, salarios, obras, etc.?

En vista de todo esto no queda mas remedio que reciamar todas las cuotas.

A partir del 1 de julio tendremos que ingresar la cuota de la Comunidad de Propietarios en la cuenta de la Comunidad y, en su caso, quién tenga un acuerdo de pago de la cuota de la Comunidad de Propietarios con La Comunidad de explotacién, debe reclamarsela a la propia Comunidad de Explotacién.
REALMENTE CREO QUE ESTO VA A SER NECESARIO Y BENEFICIOSO PARA TODOS Y ESPECIALMENTE PARA EL COMPLEJO”

Se abre un turno de intervenciones a los asistentes por si desean que se les aclare alguna duda.

Toma la palabra D. Carmelo Marrero, de Muruga SL. preguntando a la presidenta y al administrador lo siguiente: “gHAN INGRESADO ALGUNA VEZ CUOTAS DE COMUNIDAD LOS SRES. DE LA EMPRESA LUCHY PLAYA BLANCA SL. EN LA CUENTA CORRIENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARICS?.

A dicha pregunta la Sra. Presidenta responde: “NO APARECE NINGUN INGRESO POR ESTE CONCEPTO, EN ESTOS TRES ULTIMOS ANOS, SOLO DETECTAMOS UN INGRESO DE 500,00 € QUE SE PRODUJO PARA PODER CONTAR CON LOS SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR Y ESTE ACCEDIESE A CONVOCAR LA JUNTA”,

A continuacién toma la palabra D. Juan Rivero, representante de Luchy Playa Blanca S.L. quien manifiesta: “Estoy trabajando y representando a los propietarios de la explotacién, Creo que se debe debaitir si lo que hay son dos comunidades, una de bienes y otra de explotacién y hay que ver hasta donde llega las responsabilidades de cada una. Los juicios cuestan dinero. Creemos que hay muchas cosas mal que vienen de atras. Mi primera pregunta es gcabe una comunidad de propietarios en una comunidad de bienes?, creo que si, creo que mi representado, Luchy Playa Bianca SL. estaba dispuesto a llegar a un acuerdo con todos aquellos propietarios que habian pedido y que siguen pidiendo recuperar las llaves de su propiedad.

6

Este complejo figura como hotel y cada vez que viene una inspección, por encontrarse propiedades fuera del contrato de explotación, somos sancionados. La presidenta no puede anular el contrato de mantenimiento.
La semana préxima viene un Tour Operador que va a llenar esta complejo y por lo tanto solicito lleguemos a un acuerdo."

Toma la palabra Dofia Concepción Molina para decir que su representado tiene su bungalow dentro de la explotación.

Toma la palabra D. Anastasio Molina y manifiesta que "quiere hacer constar que se ve sorprendido al recibir el burofax donde se le convoca a esta junta y donde se Ie informa que tiene deudas de cuotas con la comunidad de propietarios. Hasta el 8 de septiembre de 2010, no se me ha comunicado por parte de la explotadora ninguna informacion sobre las rentas, ni tampoco de los pagos de cuota de comunidad, etc... Por todo ello, solicito a esta administración de la Comunidad de Propietarios se me facilite certificación de esta junta y de todas las anteriores, a lo que el administrador responde que se le haré llegar lo antes posible."

Toma la palabra D. Carmelo Marrero y expone que el conoce desde hace muchos afios el turismo en nuestras islas. En primer lugar considero que esto no es un hotel y que creo que esta considerado como balneario. "Este complejo desde un principio fue revisado y a posteriori informado por las personas oportunas que delimitaron las responsabilidades de la comunidad de explotación con la comunidad de propietarios. Existen muchas sentencias en las que se aplica cuotas de comunidad a todos aquellos propietarios que no quieran ofrecer su propiedad a la comunidad de explotacion, entiendo que en este complejo, sucede lo mismo. Afirmo que tengo mi bungalow secuestrado y que no se me ha entregado mi propiedad, aunque lo he solicitado en diferentes ocasiones, incluyendo notarialmente, y a todo esto se le une que ni siquiera se me ha ingresado nunca ningtin dinero en concepto de beneficio. Solicito una vez mas a los representantes de Luchy Playa Blanca SL. se me devuelvan las llaves de mi bungalow, que me consia sigue en explotacion."

Toman la palabra los Sres. Mariano Palacios y D. Pablo Scarabotti para dirigirse a los Sres de Luchy Playa Blanca SI. diciéndoles, "nemos entregado nuestro bungalow a la explotadora y nunca nos han pagado beneficios, no nos han rendido cuentas nunca y ademas debemos comunidad. Sr. Juan Rivero ¢qué tenemos?",
Toma la palabra D. Pablo Rivero, exponiendo que tienen contrato de alquiler con Luchy Playa Blanca SL. por los locales de sus representados, dichos contratos ya estan vencidos y ademas se Je ha solicitado, fehacientemente, a Luchy Playa Blanca SL. la devolución de los mismos e incluso se le ha propuesto el que se les deje negociar directamente con los subarrendados y que la respuesta ha sido siempre en plan amenaza e incluso se les ha advertido que no apareciesen mas por sus propiedades. E]| administrador le pide al Sr. Pablo Rivero que si puede aportar copia de dichos contratos y los requerimientos a los que hace mencion para aportar a este acta, a lo que el Sr. Pablo Responde que si.

Toma ja palabra D. Pedro Coll, quien nos aporta un documento donde su representado hace la siguiente exposici6n:

"Hola Pedro:
Quiero que me representes en la reunién y que comentes lo siguiente:
1° No pagaremos las cuotas ya que damos por entendido que ya las paga la explotadora.
2° Que se definan que son las cuotas de la comunidad, los 88 €
3° Que la explotadora presente resultados a todos.

7

4° Que se hagan publicas las deudas de la explotadora.
5° Que los que no cedan el apartamento a la explotadora tengan otra cuantia.
6° Que los que estan fuera de la explotadora no causen mal estar y discordia entre otros propietarios
7° Mientras que no cobre los derechos de nuestro apartamento no se hara ningun movimiento por nuestra parte.
8° Me niego rotundamente a que haya comunidad de propietarios.
9° Ver las cuentas de la comunidad de propietarios
10° Reclamar a Luchy Playa Blanca todos los movimientos econdémicos via juzgado y a sus administradores.
11° Ver las complementarias de la venta de los apartamentos, ya que la agencia tributaria esta yendo contra varios propietarios, asi mismo yo cursé una denuncia para que se haga una inspeccion en el complejo por técnicos de la agencia tributaria"

A continuacion, toma la palabra de nuevo La Sra. Presidenta para pedirle al ietrado D. Esteban Lopez Noriega, que responda a las exposiciones que han hecho los diferentes propietarios y principalmente D. Juan Rivero en representacién de Luchy Playa Blanca SL.

Toma la palabra D. Esteban Lopez, diciendo que este es un caso tipico de conflicto en complejos en los que coexiste una Comunidad de Explotacién junto con la comunidad de Propietarios y que el sentido comtin impone que se esfuercen las partes en conflicto en llegar a acuerdos razonables, en evitacin de litigios que nunca son deseables.

Expuso también que en el acta del 25 de julio de 2008, la comunidad de Propietarios pacto con la Comunidad de Explotacién Sun Park Que ésta entidad se encargara de los servicios de mantenimiento del Complejo, por un periodo concreto a cuyo fin podria prorrogarse por acuerdo entre las partes, estableciéndose de forma somera las obligaciones de cada parte. El pacto con caracter contractual jamas fue renovado expresamente, posibilitando una situacién de hecho que no ha sido controlada por las anteriores Juntas Rectoras de la Comunidad, dandose la circunstancia de que la Comunidad de Expliotacién Sun Park era a la vez la entidad encargada del mantenimiento y su representante legal Presidente de la Comunidad de Propietarios que controlaba por completo, situaci6n que no era la mas aconsejable para ejercitar el adecuado control del desempefo de sus obligaciones por la citada empresa, al confundirse en la misma persona la representacién legal de ambas entidades, lo que genera un claro conflicto de intereses.

Toma la palabra el Sr. Juan Rivero, alegando que é! no entiende el burofax reclamandole tantas cuotas de comunidad, a lo que la presidenta responde que ha pedido las justificaciones de pago por parte de Luchy Playa Blanca SL. en reiteradas ocasiones, recibiendo el silencio por respuesta. A eso hay que afadir las reclamaciones efectuadas a la Comunidad de Propietarios por parte de diferentes acreedores, tales como el anterior Administrador y la urbanizadora Papagayo SL. y que por Jo tanto esta presidenta entiende que hasta que no se justifique por parte de Luchy Playa Blanca SL. el puntual cumplimiento de fas obligaciones contraidas en el mencionado pacto, debe la totalidad de fas cuotas insatisfechas, razén por la que le son reclamadas. También manifiesta la Presidenta que le llegan rumores de atrasos en el salario de los empleados y ala Seguridad Social, hechos que tratara de aclarar.

Toma la palabra el Administrador para ofrecerse como intermediario entre Luchy Playa Blanca S.L. y la Comunidad de Propietarios, a fin de que dicha entidad justifique el estado de sus cuentas con la comunidad de Propietarios a fin de regularizar su situaci6n.

que estime conveniente, votando a favor todos los Sres. al principio relacionados con derecho a voto.

04.- Ratificar la rescisidn del Contrato de Mantenimiento con la Cdad. de Explotacién Sun Park, solicitud a esta de rendicién de cuentas, que por motivos de extrema urgencia, se le notificé al director de ésta. Aprobacién del nuevo contrato de Mantenimiento del Complejo. Cualquier propietario podra presentar ofertas de otras empresas para la prestacién de los servicios de mantenimiento de las zonas comunes, sea esta integral o parcial de una cualesquiera de las partidas que se contemplen en los presupuestos.

Se pasa a leer por parte del administrador el burofax remitido por la Sra. Presidenta a los actuales responsables de mantenimiento, cuya copia también adjuntamos a esta acta (ANEXO |). Ademas la Sra. Presidenta explica que solamente se ha presentado una propuesta de mantenimiento y administracién por la empresa Pamanil SL., que ofrece incluso mas servicios que los contratados actualmente y ademas mas baratos, copia de cuyo presupuesto se adjunta también a este acta (ANEXO ll). Todos los Sres. ai principio relacionados con derecho a voto, votan a favor.

Toma la palabra el Don Juan Rivero diciendo que la Sra. Presidenta no tiene derecho a anular dicho contrato y que ademas no le encuentra sentido, a lo que la presidenta le responde que todos los motivos para rescindir dicho contrato estan perfectamente explicados en el burofax que al principio de este punto quedé leido, explicado y aprobado. ‘

05.- Aprobacién nombramiento del Administrador »
La presidenta explica que, seglin los estatutos comunitarios, ella tiene derecho a contratar un nuevo administrador, ya que el anterior, y debido a que el anterior presidente dejo de pagarle, renuncidé a seguir prestandonos sus servicios.

Desde hace dos meses ha contratado los servicios de administracién a la empresa Pamanil SL., cuyo presupuesio esta incluido en el documento que aporta esta empresa (Pamanil SL.) en el punto N° 04 de esta junta. No obstante en aras de realizar con maxima trasparencia su labor, Pamanil SL. quiere someter a esta junta la aprobacién del nombramiento del nuevo administrador. Todos los Sres al principio relacionades con derecho a voto, votan a favor.

06.- Ruegos y preguntas.

En este punto del orden del dia se da un turno de palabra a los asistentes por parte del administrador y nadie de fos presentes, utiliza la palabra, excepto la Presidenta que agradece a los presentes su asistencia y colaboracién, dando por terminada la junta siendo las 16:40 horas del dia al principio indicado de todo fo cual yo como secretario doy fe.

V° Be
La Presidenta

ae
pugine Pape -_
en
a
13

Página fuente 10 de 16

Copia: copia digital de trabajo

A la atencién de DON PEDRO COLL
[DATO IDENTIFICATIVO, DE CONTACTO, DOMICILIO O FIRMA REDACTADO]
[CÓDIGO POSTAL Y LOCALIDAD DE DOMICILIO REDACTADOS]

Las Palmas de Gran Canaria a 14 de junio de 2011

Muy Sefior nuestro:

Sirva la presente para comunicarle nuestra voluntad de prescindir de los servicios que, al parecer, viene prestando la Comunidad de Explotacién Sun Park, que Ud. actualmente dirige, en relación con el _manienimiento integral de las zonas comunes del Complejo SUN PARK, de cuya Comunidad de Propietarios, como sabe, soy Presidenta desde el 02.02.2011.

Estos servicios le fueron encomendados por acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de !a Comunidad de Propietarios, celebrada el 25.07.2008, sin que se formalizara, en tanto tengo entendido, el correspondiente contrato de prestacién de servicios y sin que, en consecuencia, quedasen definidas con la claridad que fuera deseable, por razones de mutua seguridad, ni las obligaciones asumidas por la Comunidad de Explotaci6n que Ud. dirige, ni las de la Comunidad de Propietarios que yo preside: ae

Esta situación se facto se ha ido prolongando hasta ahora, "sin. ningun. ‘tipo de control por ninguna de las dos partes y buena prueba de ello es que, hasta hoy,.no aparece en la documentación de la Comunidad de Propietariog.ddel Complejo SUN PARK alaque he tenido acceso, liquidacién periddica alguna. :

Por otra parte, han sido desatendidas obligaciones. que, segun. me informan, la Comunidad de Explotacion habia asumido. Le conterathi de momento, las algulehtes:

- Pago de 24.000,00.-€. al Sr. Muyay, anterior: administrador de la Comunidad de Propietarios, cuya deuda:ha sido‘establecida por sentencia judicial:

- Pago pendiente por importe de-79.942,31.-€. a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C.P. UNIDAD URB.COLAB; GOSTA PAPAGAY®; por recibos de cuotas de la Comunidad de la Urbanizacién de 01.07.2008 a 01.06:2011; ambos incluidos.

- Pago pendiénie por importe de 21.736,78.-€. a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C.P. UNIDAD URB: COLAB. COSTA PAPAGAYO por aportaciones a los gastos de luminarias.

Finalmente, enn Visitas efectuadas al Complejo, he podido comprobar, personalmente, que el servicio det jantenimiénto presenta severas deficiencias que estan redundando en perjuicio de las zonas cormunés del Complejo y del Complejo en si mismo.

Estas’.deficiencias en la prestacién de! servicio se deben a que la Comunidad de Explotacién Sun Park adeuda salarios a sus empleados que estan en el Complejo en clara actitud de protesta, sin desarrollar trabajo efectivo.

Por todo ello y en ei animo de introducir principios de orden y racionalidad en la administraci6n de la Comunidad de Propietarios que presido, le comunicamos que, con efectos al dia 30.06.2011, rescindimos {fa prestacién de servicios que la Comunidad de Explotacién Sun Park, de la que Ud. es actualmente Director, viene prestando a la Comunidad de Propietarios del Complejo SUN PARK, al tiempo que le requerimos para que:

14

Página fuente 11 de 16

Copia: copia digital de trabajo

1.- Cese, a partir del dia 30.06.2011, en el desempeno de cualquier actividad que, por cuenta de la Comunidad de Propietarios del Complejo SUN PARK, venga realizando en el complejo, retirando del mismo el personal que viniera prestando el servicio.

2.- Me presente, en el plazo de 15 dias, a partir de la recepción de este burofax, fa rendición de cuentas por su gestion, asi como la liquidacion final de las mismas.

Atentamente

Asunción Aizpurda Sanchez
Presidenta de la Comunidad de Propietarios del Complejo SUN PARK

Página fuente 12 de 16

Copia: copia digital de trabajo

rdlild IIIT dL
O) PRESUPUESTO COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COMPLEJO SUN PARK

1,- PRESTACION DE SERVICIOS SOBRE EL MANTENIMIENTO, LIMPIEZA, JARDINES, Y ASESORAMIENTO JURIDICO DE LA COMUNIDAD.

DESCRIPCION DEL SERVICIO CANTIDAD
a) Tenemos por objeto la prestación de servicios de jardineria, limpieza y mantenimiento de pasillos y jardines, actividad esta que incluye tanto la ejecución de los trabajos propiamente de jardineria, asesoramiento en dicha materia como mantenimiento en general de Ja urbanización y limpieza de la misma. A su vez, incluido en este presupuesto esta el de servicio de porteria de lunes a viernes de 9 a 13 hyde 16 a 20h.
b) Los trabajos de porteria, jardineria, limpieza y mantenimiento en general seran ejecutados por 2 operarios, a jornada completa que realizaran un computo de 80 horas semanales, de Lunes a Viernes, de dia, ademas de este computo se realizaran las necesarias de dirección por un encargado.
c) Las herramientas y maquinarias necesarias para la realizacion del servicio correran a cargo de PAMANIL SL. asf como su mantenimiento y reparaci6n. El material fungible corre a cargo de la comunidad.
d) Las Palmeras de gran porte no estan incluidas en este ‘contrato y serAn presupuestadas aparte.
e) El pago se realizara entre los dias 5 y 10 de cada mes siguiehte ala prestacion del servicio cet :

§.200,00 €
(impuestos
aparte)
2.- ADMINISTRACION DE FINCAS-

DESCRIPCION DE SERVICIOS oo : CANTIDAD

i Administrador’ de fincas dé la comunidad para 2.011 que incluye los servicios:
a) Velar por el buen régimen de la casa, instalaciones y servicios.
b) Preparar y someter.a ta junta el plan de gastos previsibies.
c) Ejecutarjos acuerdos adoptados en materia de obras.
d) Efectuar-los- pagos y realizar los cobros que sean procedentes y la contabilidad de la comunidad.
e) Actuar;-en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar a disposicion de los titulares la documentación de la comunidad.
f) Asistencia a dos Juntas y la elaboración de actas correspondientes.
g) Todas las demas atribuciones que se confieren en la Junta.
h) Presentar las demandas de morosos excepto procurador y desplazamientos.

1.046,00 €
(impuestos
aparte)
V°B® SUN PARK V°B° PAMANIL SL

YAN Sie
(i
rie wcha dt rane
ea pedenes)

Ademas dicha mediación también iria orientada a intentar lograr un acuerdo entre ambas partes, en aras de conseguir una buenas convivencia respetando las diferentes inquietudes y deseos de los propietarios.

Sin nada mas que afiadir se da por cerrado este punto informativo.

03.- Aprobación de las deudas de los propietarios morosos al momento de celebración de !a junta, asi como la procedencia de su reclamaci6n por la via judicial.
En su caso, facultar a la Sra. Presidenta para que ejercite, en nombre de la Comunidad de Propietarios, las acciones que considere oporiunas, incluyendo el otorgamiento de poderes para pleitos a Procuradores y la contratación de los Letrados que estime conveniente.

En este punto del orden del dia, se informa por parte del administrador del estado actual de las deudas de los propietarios, adjuntandose a este acta el informe correspondiente sobre dichas deudas:

[CONTENIDO REDACTADO - TABLA PROPIETARIOS/FINCAS/DEUDA]

Objeto de la redacción: comienzo de una relación nominal de propietarios, fincas, fechas y cantidades reclamadas. La estructura y existencia del informe se conservan en el párrafo anterior; las filas individualizadas se mantienen únicamente en la copia privada de procedencia.

Página fuente 14 de 16

Copia: copia digital de trabajo

[CONTENIDO REDACTADO - TABLA PROPIETARIOS DEUDA]

Objeto de la página: Tabla de propietario/finca/saldo; datos financieros individuales.

La página permanece contabilizada y secuenciada. Su imagen y texto íntegros se conservan únicamente en la copia privada de procedencia.

Página fuente 15 de 16

Copia: copia digital de trabajo

[CONTENIDO REDACTADO - TABLA PROPIETARIOS DEUDA]

Objeto de la página: Continuación de tabla de propietario/finca/saldo.

La página permanece contabilizada y secuenciada. Su imagen y texto íntegros se conservan únicamente en la copia privada de procedencia.

Página fuente 16 de 16

Copia: copia digital de trabajo

[CONTENIDO REDACTADO - TABLA PROPIETARIOS DEUDA]

Objeto de la página: Continuación de tabla de propietario/finca/saldo y datos individuales.

La página permanece contabilizada y secuenciada. Su imagen y texto íntegros se conservan únicamente en la copia privada de procedencia.