

Este documento consta de un total de 4 documentos.
This document consists of a total of 4 documents.

ES

Página / Page 2 - 34 / ES Escritura de Agrupacion 2004

Página / Page 35 - 57 / ES Escritura Rectificacion 2014

ENG

Página / Page 58 - 74 / ENG Escritura de Agrupacion 2004

Página / Page 75 - 78 / ENG Escritura Rectificacion 2014



COPIA SIMPLE
JERAMENTE INFORMATIVO

NUMERO CUATRO MILCIENTO OCHENTA Y SEIS.-
ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE AGRUPACIÓN DE
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO
URBANÍSTICO ALCAZABA BEACH.---

En Estepona, a cinco de noviembre de dos mil cuatro.-----

Ante mí, DON JORGE MORO DOMINGO, Notario del Ilustre Colegio de Granada, con residencia en Estepona,-----

-----COMPARECEN:-----

DON JESÚS DIEZ ORALLO, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en Mártires Concepcionistas, 19. Provisto de D.N.I./N.I.F número 9.570.772.N.-----

DON JUAN PABLO LERIA VALERO, mayor de edad, vecino de Marbella, con domicilio en Urbanización La Alcazaba Crta. Cádiz km. 175 29660. Provisto de D.N.I./N.I.F número 27346162-J.-----

DON JOSÉ RAMOS BONILLA, mayor de edad, casado, vecino de Marbella, con domicilio a estos efectos

en Aloha Pueblo, Plaza del Pan, local 30, Nueva Andalucía. Provisto de D.N.I. nº 52.560.627-S.-----

INTERVIENEN:-----

a) **DON JESÚS DIEZ ORALLO**, como PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LAS DENOMINADAS FASES I, II Y III DEL CONJUNTO URBANÍSTICO ALCAZABA BEACH, situado en el término de Estepona.-----

Sus facultades y representación resultan de su condición de Presidente de dicha comunidad, nombrado para tal cargo por acuerdo de la Junta general de propietarios celebrada el día 14 de agosto de 2.002, y reelegido en virtud de los acuerdos adoptados en las Juntas generales de propietarios celebradas los días 14 de agosto de 2.003 y 12 de agosto de 2.004, según consta en certificación expedida por el Secretario de dicha comunidad D. GERARDO GAMEZ CAMPOS, y cuya firma legitimo por haber sido puesta a mi presencia.-----

Y especialmente, del acuerdo adoptado por la Junta general de propietarios, celebrada el día 14 de agosto de 2.003, según consta en la misma certificación. La mencionada certificación, de fecha, 4 de noviembre de 2.004, extendida en el anverso de un solo folio de papel común, queda



incorporada a la presente escritura.-----

b) DON JUAN PABLO LERIA VALERO, en nombre y representación, en su calidad de Administrador Solidario, de la entidad "JARDINES DE LAS FUENTES, S.A.", de nacionalidad española, con domicilio social en Marbella, Edificio La Alcazaba, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada ante el Notario de Marbella, D. Luis Oliver Sacristan, con fecha 4 de abril de 1984, e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 616, Libro 464, Folio 49, Sección 8, Hoja 3146, Inscripción 1ª, teniendo como C.I.F. el A-29130978.-----

Adaptó sus Estatutos a la vigente Ley, por acuerdo adoptado por la Junta Universal de Accionistas de la Sociedad, en reunión celebrada el 19 de junio de 1992, que se celebró a público mediante escritura otorgada en Marbella, ante el Notario Don Emilio Iturmendi Morales, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 1262,

Libro 175 de la Sección General de Sociedades,
Folio 6, Hoja número 7362, inscripción 1ª.-----

El nombramiento y sus facultades para este
acto resultan del acuerdo de la junta general de
fecha 5 de agosto de 2.002, según consta en la
escritura autorizada ante el Notario D. Rafael
Requena Cabo, con fecha 23 de Septiembre de 2002, y
número 4391 de su protocolo, inscrita en el
Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 1858, Libro
771, Folio 179, sección 8, hoja número 7362,
inscripción 11.-----

Me asegura la vigencia de su cargo, facultades
representativas y la persistencia de la capacidad
jurídica de la entidad que representa. -----

c) DON JOSÉ RAMOS BONILLA en nombre y
representación, como mandatario verbal, según
manifiesta, de la entidad "ALCAZABA 2.002
DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.", con domicilio
social en Marbella, Málaga, Plaza del Pan, Local
30, Urbanización Aloha Pueblo, 29660 Nueva
Andalucía; constituida en virtud de escritura
publica otorgada en Estepona, el día 21 de
noviembre de 2.002 ante el notario de Estepona Don
Jose María García Urbano con el número 4.411 de



protocolo. Tiene C.I.F. número B-92/378.827. Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 3140, Libro 2053, Folio 77, sección 8 y Hoja MA-58614.-----

Esta sociedad es administrada como administrador único por "PROMOCIONES ALFA 94, S.L.", de duración indefinida, con domicilio social en Marbella, Plaza del Pan, local 30, Urbanización Aloha Pueblo, Nueva Andalucía. Constituida como Sociedad Anónima bajo la denominación de PROMOCIONES ALFA 94, S.A., en virtud de escritura autorizada en Málaga, ante el Notario de esa ciudad Don Antonio Olmedo Martínez, el día 28 de enero de 1.994 con el número 437 de protocolo. Inscrita en el Registro mercantil de esta provincia, en el tomo 1.520 del archivo, libro nº 433 de la sección general de Sociedades, folio 48, hoja nº MA-16177, inscripción primera. Fue transformada en sociedad de responsabilidad limitada en virtud de escritura autorizada en Málaga por el Notario Don Miguel

Olmedo Martínez el día 29 de Julio de 1.999 con el número 1.872 de protocolo, inscrita en el tomo 1520, libro 433, folio 54, hoja n° MA-16117, inscripción novena.-----

Tiene C.I.F. número B-29/652.641.-----

Yo, el notario, hago la advertencia de la necesidad de la ratificación de la presente escritura por "ALCAZABA 2.002 DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.", para que pueda producir plenos efectos.-----

Les identifico por medio de sus respectivos documentos nacionales de identidad.-----

Según intervienen, tienen, a mi juicio, capacidad legal suficiente para otorgar la presente escritura de CONSTITUCION DE AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES y, al efecto,-----

-----**EX P O N E N:**-----

I.- **DON JESÚS DIEZ ORALLO**, que las propiedades horizontales a las que representa, las siete englobadas en las denominadas Fase I, II y III del conjunto urbanístico Alcazaba Beach, se hallan constituida sobre las siguientes fincas:-----

- LA FASE I:-----

a) "Parcela de terreno en término municipal



de Estepona, partido de Padrón, sitio de Cañada Ortega y Los Llanos, que mide una superficie de siete mil novecientos sesenta y cinco metros con cincuenta y un decímetros cuadrados y se le conoce como parcela número 4. Linda por todos sus puntos cardinales con el resto de la finca de la que constituye enclave, salvo por el Sur-Poniente que también linda con la parcela número 5".-----

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 629, Libro 442, Folio 155, finca n° 32.071 del Registro de la Propiedad n° 2 de Estepona.-----

La referida finca fue objeto de división horizontal en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario que fue de Marbella Don José Luis Palanco Burgos, el día 13 de noviembre de 1.986, n° 4.307 de su protocolo.-----

b) "Parcela de terreno en término municipal de Estepona, partido de Padrón, sitio de Cañada Ortega y Los Llanos, que mide tres mil cuarenta y cinco metros con sesenta y tres decímetros cuadrados y se

le conoce como parcela número 3. Linda, por todos sus puntos cardinales, con el resto de la finca de la que constituye enclave y que está destinada a viales, paseos y demás elementos comunes del complejo Alcazaba Beach".-----

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 629, Libro 442, Folio 151, finca nº 32.067 del Registro de la Propiedad nº 2 de Estepona.-----

La referida finca fue objeto de división horizontal en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario que fue de Marbella Don José Luis Palanco Burgos, el día 15 de junio de 1.987, nº 2.480 de su protocolo.-----

c) "Parcela de terreno en término municipal de Estepona, partido de Padrón, sitio de Cañada Ortega y Los Llanos, que mide diez mil ciento noventa y un metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, y se le conoce como parcela número 2. Linda por todos sus puntos cardinales con el resto de la finca de la que constituye enclave y que está destinada a viales, paseos y demás elementos comunes del complejo Alcazaba Beach".-----

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 629, Libro 442, Folio 149, finca nº 32.065 del Registro de la Propiedad



n° 2 de Estepona.-----

La referida finca fue objeto de división horizontal en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario que fue de Marbella Don José Luis Palanco Burgos, el día 10 de noviembre de 1.987, n° 4.112 de su protocolo.-----

- LA FASE II:-----

a) "Parcela de terreno en término municipal de Estepona, partido de Padrón, sitio de Cañada Ortega y Los Llanos, que mide una superficie de siete mil setecientos sesenta metros con veintiún decímetros cuadrados, y se le conoce como parcela número 8. Tiene forma irregular y linda por todos sus puntos cardinales con el resto de la finca en la que constituye enclave, salvo por el Sur, donde también linda, en tres trazos, con la parcela que se describe seguidamente". -----

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 683, Libro 483, Folio 46, finca n° 35.534 del Registro de la Propiedad n° 2 de Estepona.-----

La referida finca fue objeto de división horizontal en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario que fue de Marbella Don José Luis Palanco Burgos, el día 15 de diciembre de 1.987, nº 5.666 de su protocolo.-----

b) "Parcela de terreno en término municipal de Estepona, partido de Padrón, sitio de Cañada Ortega y Los Llanos, que mide una superficie de nueve mil novecientos ochenta y dos metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados, y se le conoce como parcela número 7. Tiene forma irregular y linda por todos sus puntos cardinales con el resto de la finca en la que constituye enclave".---

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 683, Libro 483, Folio 42, finca nº 35.530 del Registro de la Propiedad nº 2 de Estepona.-----

La referida finca fue objeto de división horizontal en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario que fue de Marbella Don José Luis Palanco Burgos, el día 15 de septiembre de 1.988, nº 4.339 de su protocolo.-----

- LA FASE III:-----

a) "Parcela de terreno en término municipal de Estepona, partido de Padrón, sitio de Cañada Ortega



y Los Llanos, que mide una superficie de siete mil ciento treinta y dos metros con treinta y ocho decímetros cuadrados, y se le conoce como parcela número diez. Linda, por todos sus puntos cardinales con el resto de la finca en la que constituye enclave, salvo por el Sudoeste, que linda en cuatro trazos con la parcela que se describirá seguidamente señalada con el número once" .-----

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 730, Libro 520, Folio 13, finca nº 38.379 del Registro de la Propiedad nº 2 de Estepona.-----

La referida finca fue objeto de división horizontal en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario que fue de Marbella Don José Luis Palanco Burgos, el día 27 de octubre de 1.988, nº 5.270 de su protocolo.-----

b) "Parcela de terreno en término municipal de Estepona, partido de Padrón, sitio de Cañada Ortega y Los Llanos, que mide una superficie de nueve mil doscientos treinta y ocho metros con treinta y ocho

decímetros cuadrados, y se le conoce como parcela número doce. Tiene forma irregular y linda por todos sus puntos cardinales con el resto de la finca en la que constituye enclave" .-----

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 730, Libro 520, Folio 21, finca n° 38.383 del Registro de la Propiedad n° 2 de Estepona.-----

La referida finca fue objeto de división horizontal en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario que fue de Marbella Don José Luis Palanco Burgos, el día 1 de marzo de 1.989, n° 886 de su protocolo.-----

II.- DON JUAN PABLO LERIA VALERO, que la entidad JARDINES DE LAS FUENTES, S.A. que representa, es propietaria de la siguiente parcela:-----

"URBANA.- Parcela de terreno en el término municipal de Estepona, partido de padrón, sitio de Cañada Ortega y Los Llanos, que mide una superficie, según Registro, tras segregaciones efectuadas, de veintitrés mil trescientos ochenta y ocho metros con cuarenta y un decímetros cuadrados, si bien, según título presentado de veintidós mil quinientos cuarenta y seis metros con ochenta y



cinco decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con la calle preexistente paralela a la Carretera General de Cádiz a Málaga; al Sur en línea recta sensiblemente paralela a la anterior con la Segunda y Tercera Fase del Complejo Alcazaba Beach, a lo largo del deslinde Norte de un camino que se proyecta y que se construirá dentro de dichas parcelas; al Este, con terrenos de D. Miguel Méndez Fernández; y al Oeste, en línea de un solo trazo, con el resto de la finca registral 31.180, destinada a Primera Fase del Complejo Alcazaba Beach.-----

Tras escritura de segregación otorgada el cinco de marzo de 2004 ante el Notario de Estepona, D. Jorge Moro Domingo, con el número 938 de su protocolo, y presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad número dos de Estepona con anterioridad a este acto, la finca descrita en el párrafo anterior ha quedado reducida, según el mencionado título de segregación, en seis mil

doscientos treinta y nueve con setenta y cinco metros cuadrados (6.239,75m²), quedando la descripción de la mencionada finca modificada en lo pertinente a resultas de dicha segregación".-----

INSCRIPCIÓN: Dicha finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2, al Tomo 603, Libro 422, Folio 86, finca número 17.016.-----

Sobre dicha parcela, la referida entidad está promoviendo la construcción de la denominada Fase IV del conjunto urbanístico Alcazaba Beach, estando pendiente de otorgarse la oportuna escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, en cuya escritura se hará expresa referencia al contenido de la presente.-----

III.- DON JOSÉ RAMOS BONILLA, que la entidad "ALCAZABA 2.002 DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." que representa, es propietaria de la siguiente parcela:-----

"URBANA: Parcela de terreno radicante en el término municipal de Estepona, en el partido del Padrón, pago de Cañada Ortega, comprensiva de una extensión superficial de dos mil trescientos veintisiete metros con cincuenta decímetros



cuadrados, si bien, tras exceso de cabida practicado, su superficie actual es de dos mil setecientos doce metros y treinta decímetros cuadrados. Linderos: Norte, con la finca matriz de la que proceden las agrupadas que dan lugar a ésta, hoy, zona deportiva de la Urbanización Alcazaba Beach; Sur, con parcela en su día vendida a Don Vicente Gómez Flores; Este, con la misma finca matriz antes señalada destinada que fue en este punto la acera de calle de la Urbanización Alcazaba Beach; y Oeste, con parcela que también fue segregada de la principal, y vendida a la señora Oppenlander, y terrenos de la misma señora. Esta finca procede por agrupación de las registrales números 14.224-BIS y 14.226-BIS, obrantes a los folios 206 y 214. de los Libros 181 y 765 de Estepona, respectivamente. -----

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 1.228, Libro 977 de Estepona, Folio 1, inscripción 1ª, finca nº 56.403-BIS del Registro de la Propiedad nº 2 de Estepona.-

La referida finca fue resultado de la agrupación de las registrales números 14.224-BIS y 14.226-BIS, según escritura de agrupación, autorizada por el Notario de Estepona Don Jose María García Urbano el día 5 de noviembre de 2.002, al nº 4.149 de su protocolo.-----

Sobre dicha parcela, la referida entidad está promoviendo la construcción de la denominada Fase V del conjunto urbanístico Alcazaba Beach.-----

IV.- Que las referidas parcelas forman parte de la UEP-R19 "Alcazaba Beach" del P.G.O.U de Estepona.-----

V.- Que el Ayuntamiento Pleno, en su sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2.003, aprobó definitivamente el expediente de Modificación Puntual de Elementos del P.G.O.U de Estepona, relativo a la UEP-R19 "Alcazaba Beach", que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 45, de fecha 5 de marzo de 2.004.-----

Dicha modificación conlleva la división de la Unidad de Ejecución UEP-R19 "Alcazaba Beach" en tres unidades independientes (numeradas UEP-R19.1, UEP-R19.2 y UEP-R19.3), el cambio de calificación de comercial a residencial de la parcela que



constituye la UEP-R19.3, y el reajuste del viario de la zona noroeste de la actual unidad.-----

La Unidad de Ejecución UEP-R19.1, estaría constituida por las fincas que componen las fases I, II y III del Complejo Alcazaba Beach, que han sido descritas en expositivo I de esta escritura.-

La Unidad de Ejecución UEP-R19.2, estaría constituida por las fincas que componen la fase V del Complejo Alcazaba Beach, que han sido descritas en expositivo III de esta escritura.-----

La Unidad de Ejecución UEP-R19.3, estaría constituida por las fincas que componen la fase IV del Complejo Alcazaba Beach, que ha sido descrita en expositivo II de esta escritura.-----

VI.- Que con fecha 13 de agosto de 2.002, la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III del Complejo Alcazaba Beach y la entidad JARDINES DE LAS FUENTES, S.A., en su calidad de propietaria de los terrenos donde se va edificar la denominada fase IV del Complejo, suscribieron un documento

privado para integrar dicha fase en el Complejo y permitir así la utilización de los servicios y elementos comunes del mismo, por parte de los propietarios de las viviendas que conformarán dicha fase IV, participando estos en los gastos de conservación y mantenimiento de dichos servicios y elementos comunes.-----

VII.- Que con fecha 16 de agosto de 2.002, la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III del Complejo Alcazaba Beach y la entidad PROMOCIONES ALFA 94 S.L., Administradora Unica de la entidad ALCAZABA 2.002 DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L., actual propietaria de los terrenos donde se va edificar la denominada fase V del Complejo, suscribieron un documento privado para integrar dicha fase en el Complejo y permitir así la utilización de los servicios y elementos comunes del mismo por parte de los propietarios de las viviendas que conformarán dicha fase V, participando estos en los gastos de conservación y mantenimiento de dichos servicios y elementos comunes.-----

VIII.- Que es voluntad de la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III del Complejo



Urbanístico Alcazaba Beach, así como de la entidad JARDINES DE LAS FUENTES, S.A. y la entidad PROMOCIONES ALFA 94, S.L., en su calidad de propietarias de los terrenos sobre los que se está promoviendo la construcción de las fases IV y V, respectivamente, del citado Complejo Urbanístico, constituir, al amparo de la dispuesto en el art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, una AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES, para lo cual,-----

----- O T O R G A N :-----

Primero.- Que la comunidad de propietarios de las Fases I, II y III del conjunto urbanístico Alcazaba Beach, así como las dos futuras comunidades de propietarios de viviendas de las fases IV y V del mencionado conjunto urbanístico, se constituyen en una AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES, bajo los siguientes ESTATUTOS DE LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL "ALCAZABA BEACH":-----

ARTÍCULO 1º.- Los presentes estatutos, formulados

al amparo de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 8/1999), tienen la misión de regir la Agrupación de Comunidades de Propietarios del Complejo Residencial Alcazaba Beach de Estepona.-----

ARTÍCULO 2º.- La Agrupación de Comunidades de Propietarios del Conjunto Residencial Alcazaba Beach estará constituida por la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III del Complejo Residencial "Alcazaba Beach" de Estepona, así como por las Comunidades de Propietarios de las viviendas de las fases IV y V del citado Complejo Residencial, que están pendientes de ejecución en la actualidad, las cuales forman parte de la Unidad de Ejecución UEP-R19 "Alcazaba Beach" del P.G.O.U de Estepona.-----

Quedan excluidas de forma expresa de la referida Agrupación, las Comunidades de Propietarios de plazas de aparcamientos y trasteros que pudieran constituirse en cualquiera de las Fases del Complejo Residencial "Alcazaba Beach", cuyos miembros, por el solo hecho de ser propietarios de cualquier aparcamiento, plaza de garaje o trastero no tendrán derecho a utilizar y hacer uso de las



zonas, elementos y servicios comunes del complejo, del mismo modo que tampoco contribuirán a soportar los gastos de su conservación y mantenimiento.-----

ARTÍCULO 3º.- La Junta de Propietarios (denominada "JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH", en adelante "la Junta de Propietarios" estará formada por los propietarios de todas las viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases del Complejo Residencial Alcazaba Beach.-----

ARTÍCULO 4º.- Entre los propios miembros de la citada Junta de Propietarios, se designará una Junta Directiva compuesta por el número de personas que, en cada caso acuerde la Junta de Propietarios, y al menos por cinco miembros, que ocuparán los siguientes cargos:-----

Un Presidente, que ostentará la representación legal de la Agrupación de Comunidades.-----

Un Vicepresidente, que ejercerá funciones de apoyo

y asistencia al Presidente.-----

Tres Vocales.-----

ARTÍCULO 5°.- La Junta de Propietarios designará la persona física o jurídica que, con cualificación profesional suficiente, se contratará para el ejercicio de las funciones de administrador de la Agrupación de Comunidades.-----

Dicho Administrador, ejercerá igualmente las funciones de Secretario de la Junta de Propietarios y de la Junta Directiva, actuando como fedatario de los acuerdos adoptados por dichas Juntas y como depositario de toda la documentación que incumba a las mismas, especialmente del Libro de Actas de la Junta.-----

ARTÍCULO 6°.- La Junta de Propietarios deberá reunirse al menos una vez al año, al comienzo de cada ejercicio, para la aprobación de la cuenta de resultado y del presupuesto de la agrupación de comunidades, y para la renovación de los cargos de la Junta Directiva. Ello no obstante, en dicha reunión podrán tratarse otros cualesquiera asuntos, siempre y cuando hayan sido incluidos en el orden del día de la misma.-----

Así mismo se reunirá, cuando lo considere



conveniente su Presidente o lo soliciten una cuarta parte de los propietarios de las viviendas, o un número de estos que representen al menos el 25 % de las cuotas establecidas en el anexo que se acompaña a los presentes estatutos.-----

ARTÍCULO 7º.- Para las convocatorias a reunión de Junta de Propietarios, sea en primera o segunda, sus requisitos, notificaciones, citaciones, representaciones, orden del día y levantamiento del correspondiente Acta de la reunión, se estará a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.-----

ARTÍCULO 8º.- Quedará válidamente constituida la Junta de Propietarios en primera convocatoria, cuando concurra la mayoría de los propietarios de las viviendas que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación establecidas en el anexo de los presentes estatutos.-----

En segunda convocatoria, se entenderá válidamente constituida cualquiera que sea el número de propietarios asistentes.-----

ARTÍCULO 9°.- Para la válida adopción de los acuerdos en primera convocatoria, será necesario el voto de la mayoría total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación establecidas en el anexo de los presentes estatutos.-----

En segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los propietarios asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de participación establecidas en el anexo de los presentes estatutos.-----

Para la válida adopción de acuerdos para los que la Ley de Propiedad Horizontal requiera unanimidad o mayorías cualificadas, se exigirá, en todo caso, las mayorías establecidas en dicha Ley.-----

ARTÍCULO 10°.- Los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, obligarán a todos los propietarios de las viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases del Complejo Residencial Alcazaba Beach, y se reflejarán en el Libro de Actas que se llevará por la Agrupación, con todos los requisitos legales.-----

Las certificaciones de los acuerdos adoptados por



la Junta de Propietarios, serán expedidas por el Secretario con el V° B° del Presidente.-----

ARTÍCULO 11°.- Para el adecuado sostenimiento de los servicios, elementos, tributos, cargas y responsabilidades que deriven de los elementos y servicios de uso común del COMPLEJO RESIDENCIAL y que por tanto no se atribuyan de forma separada e individual a cada una de las comunidades que integran la agrupación, se establecen las siguientes cuotas de participación:-----

Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de las Fases I , II y III, una cuota total del 79,905 %.-----

Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de la Fase IV, una cuota total del 17,500 %.-----

Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de la Fase V, una cuota total del 2,595 %.-----

Dichas cuotas totales, han sido distribuidas entre

las distintas viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases del complejo, conforme al anexo que se acompaña a los presentes estatutos, y que constituye parte integrante e inseparable de los mismos, donde se determina la cuota individual que corresponde a cada una de las referidas viviendas, con excepción de las viviendas que conformarán la Fase V del Complejo, cuya cuota total (2,595 %) será distribuido entre dichas viviendas en el momento en que se produzca el otorgamiento de la correspondiente escritura de división horizontal. -----

ARTÍCULO 12°.- Las cuotas de participación de las viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases del complejo, que parecen reflejadas en el ya citado anexo, servirán para atribuir a aquellas su participación en las cargas y beneficios.-----

ARTÍCULO 13°.- Constituyen elementos y servicios de uso común del Complejo Residencial, sin perjuicio del derecho de propiedad que sobre los mismos puedan tener las distintas Comunidades de Propietarios, los siguientes:-----

Los tres Clubs de playa e instalaciones existentes



en los mismos.-----

Las siete piscinas del complejo e instalaciones recreativas anejas a las mismas (tales como gimnasios, saunas, etc...), así como aquellas que se pudieran ejecutar en un futuro.-----

Las cinco pistas de tenis y las tres pistas de paddle-tenis, así como aquellas que se pudieran ejecutar en un futuro-----

La oficina de recepción y administración.-----

El servicio de vigilancia, jardinería, limpieza y mantenimiento del Complejo Residencial-----

Las fachadas exteriores de los edificios existentes en las cinco fases del Conjunto Residencial (incluidas su decoración, pintura y elementos ornamentales, exceptuando las pergolas y maderas), cuyo mantenimiento y reparación será sufragado por la propia Agrupación de Comunidades, con la finalidad de mantener una armonía y homogeneidad en la estética y estado de conservación del Complejo.-

Las zonas ajardinadas y zonas verdes que se

encuentran dentro de los límites del Complejo Residencial.-----

Los viales, paseos, aceras y plazas que se encuentran dentro de los límites del Complejo Residencial.-----

Los aparcamientos en superficie que no tengan el carácter de privativos.-----

Las redes de saneamiento general hasta los puntos de enganche con las arquetas de los bloques.-----

Las redes de suministro de energía eléctrica en baja tensión en el tramo comprendido desde la derivación o toma de la red hasta los puntos de acometida de los bloques o caseta de contadores de estos.-----

Las redes de distribución de agua en el tramo comprendido desde el final de la red hasta los contadores individuales de cada bloque, o en su caso, hasta los puntos de enganche con la red que tenga cada bloque.-----

Las redes de alumbrado público y los puntos de luz instalados dentro del dentro de los límites del Complejo Residencial, que no formen parte de los bloques .-----

Las redes de riego instaladas en el Complejo.-----



El entubado de la red de servicio telefónico tendido dentro de los límites del Complejo.-----
La red de televisión, radio, telecomunicaciones y alarma hasta los puntos de acometida de los bloques.-----

El resto de servicios, instalaciones y zonas comunes que tenga o pueda llegar a tener el complejo residencial y que no correspondan de forma individualizada e independiente a ninguna de las comunidades de las fases de la agrupación.-----

ARTÍCULO 14º.- Todos los gastos dimanantes del mantenimiento, conservación y administración de los citados elementos comunes, serán sufragados por los propietarios de las viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases del complejo, de conformidad con el coeficiente de participación atribuido para cada vivienda en el anexo que se incorpora a los presentes estatutos. A tales efectos por el Administrador de la Agrupación de Comunidades se emitirá con periodicidad trimestral el

recibo correspondiente que deberá ser satisfecho en el plazo máximo de treinta días a contar desde la fecha de su emisión. Se cargará un interés del 20% anual desde la fecha en que haya vencido el plazo de pago voluntario hasta aquella en que se satisfaga el pago en su integridad.-----

ARTÍCULO 15°.- Los presentes Estatutos serán obligado cumplimiento para todos los propietarios y Comunidades de Propietarios de las viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases del Complejo Residencial Alcazaba Beach, así como para lo que lo fuesen en futuro, sin que sea necesaria la subrogación expresa en los mismos.-----

ARTÍCULO 16°.- En lo no previsto en los presentes estatutos, será de aplicación con carácter subsidiario la Ley de Propiedad Horizontal y el Código Civil.-----

ARTÍCULO 17°.- Para modificar los presentes Estatutos, será necesario el acuerdo unánime de los propietarios de las viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases del complejo.-----

Segundo.- Me entregan y quedan incorporadas a la presente escritura fotocopias de los siguientes documentos:-----



1.- Certificado de los acuerdos de la Asamblea General de la comunidad de propietarios ALCAZABA BEACH, de fecha 14 de agosto de 2.002, extendido en un solo folio de papel común, firmado por D. Gereardo Gomez Campos, con el V° B° del Presidente, D. Jesus Diez Orallo, cuyas firmas legitimo por haber sido puestas a mi presencia.-----

2.- Relación de coeficientes de todos los elementos de las comunidades horizontales que forman parte de la agrupación de comunidades que en este acto se constituye, extendida en ocho folios de papel común, escritos por su anverso.-----

Dichas fotocopias se hallan extendidas en nueve folios de papel timbrado exclusivos para documentos notariales, serie 5R, números 3360912, 3360913, 3360914, 3360915, 3360916, 3360917, 3360105, 3360106 y 3360107, dando fe yo, el notario, de su concordancia con los originales.----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.-----

Así lo dicen y otorgan.-----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999, los comparecientes han quedado informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior, y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y dirección del responsable es el notario autorizante y su despacho notarial, respectivamente.-----

Hago constar yo, el notario, que el presente otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad expresada e informada de los intervinientes.-----

Leída por mí, el Notario, esta escritura a elección de los otorgantes, la hallan conforme y firman conmigo.-----

De todo lo cual, de identificar a los comparecientes por sus documentos reseñados, a quienes hice las reservas y advertencias legales, y entre ellas las determinadas por la Ley del



Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, y la obligación de la parte adquirente de presentar copia de la presente a liquidación del impuesto en el plazo de treinta días hábiles a partir de su otorgamiento, y de que este instrumento público va extendido en diecisiete folios de papel del timbre del Estado, exclusivos para documentos Notariales, serie 5R, números 3378596, 3378597, 3378598, 3378599, 3378600, 3378601, 3378602, 3378603, 3378604, 3378605, 3378606, 3378607, 3378608, 3378609, 3378610, 3378611 y 3378612, yo, el Notario, doy fe.-



ES COPIA SIMPLE
A TITULO MERAMENTE INFORMATIVO

BX4061842

02/2014



ALMUDENA ROMERO LOPEZ
NOTARIO
URB. EL PILAR, CN 340, KM 167,5,
1º PLANTA
Tif. 952-904030 - Fax 952-880193
ESTEPONA

«ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN»

NUMERO MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO.-----

En ESTEPONA, mi residencia, a veintiuno de julio de dos mil catorce. -----

Ante mí, **ALMUDENA ROMERO LÓPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Estepona, Distrito Notarial de su mismo nombre. ---

- C O M P A R E C E -

DON ALFONSO GARCÍA GALAN, mayor de edad, casado, Arquitecto Técnico, vecino de Madrid (28001), con domicilio en Príncipe de Vergara, número 5, con D.N.I. número 06.512.976-C. -----

- I N T E R V I E N E -

En representación y como **Presidente** de la Agrupación de Comunidades, denominada también "Comunidad de Propietarios de ALCAZABA BEACH", que integra las Fases I, II, III, IV y V, que forman la citada Agrupación, integradas respectivamente por las fincas registrales 32.071, 32.067 y 32.065 del Registro número 2 de Estepona (Fase I); 35.534 y

35.530 del mismo Registro /Fase II); 38.379 y
38.383 del mismo Registro (Fase III); 17.016 del
mismo Registro de Estepona (Fase IV) y 56.403 del
mismo Registro (Fase V). -----

Me acredita dicha representación mediante libro
de actas de la comunidad, debidamente sellado y
diligenciado por el Registro de la Propiedad número
dos de Estepona, en la que se da cuenta de su
nombramiento en la Junta general ordinaria de la
Comunidad de 14 de agosto de 2013, que se deja
unida a esta matriz, donde aparece el listado de
asistente a dicha Asamblea. -----

Me asevera la vigencia de su cargo, que las
facultades de que se halla investido no le han sido
revocadas, suspendidas ni limitadas ni
condicionadas en modo alguno; y que la entidad
representada subsiste con plena capacidad legal. --

Me aseguro de su identidad por la documentación
reseñada. Tiene a mi juicio, en el concepto en que
interviene, según se deduce de la documentación
relacionada que he tenido a la vista, la capacidad
legal necesaria y facultades suficientes para
otorgar la presente ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN, y,
a tal efecto. -----

BX4061841

02/2014



- E X P O N E -

I. Que, en la representación que ostenta, rectifica las siguientes escrituras: -----

1.- Escritura de constitución de la agrupación de comunidades de propietarios del Conjunto urbanístico "ALCAZABA BEACH", otorgada ante el Notario D. Jorge Moro Domingo con fecha 5 de noviembre de 2004 y con el número 4.187 de su protocolo. -----

2.- Escritura de elevación a público de contrato privado de transacción, otorgada ante el Notario D. Mauricio Pardo Morales, con fecha 29 de julio de 1998 y con el número 1.467 de su protocolo. -----

3.- Escritura complementaria de la anterior, otorgada ante la Notario Dña. Almudena Romero López con fecha 18 de julio de 2013 y con el número 1.301 de su protocolo. -----

I.- Expuesto lo anterior, el compareciente, según interviene, -----

OTORGA -----

Que mediante la presente escritura rectifica las citadas anteriormente, de la forma siguiente: -

PRIMERO.- Se rectifica la redacción del artículo 11 de los Estatutos sociales de la Agrupación, incorporados a la escritura de 5 de noviembre de 2004. -----

Donde dice: -----

"Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de las Fases I, II y III, una cuota total del 79,905%. -----

Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de la Fase IV, una cuota total del 17,500%. -----

Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de la Fase V, una cuota total del 2,595%". -----

Debe decir: -----

"Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de la Fase I, integrada por las fincas registrales números 32.071, 32.065 y 32.067 las siguientes cuotas: Finca 32.071: 12,294%; Finca 32.065: 4,610% y Finca 32.068: 13,829%. -----

Para todas las viviendas existentes en las

BX4061840

02/2014



edificaciones de la Fase II, integrada por las fincas registrales números 35.534 y 35.530 las siguientes cuotas: Finca 35.534: 10,757% y Finca 35.530: 13,829% -----

Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de la Fase III, integrada por las fincas registrales números 38.379 y 38.383 las siguientes cuotas: Finca 38.379: 10,757% y Finca 38.383: 13,829%. -----

Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de la Fase IV, integrada por la finca registral número 17.016 una cuota total de 17,500%.

Para todas las viviendas existentes en las edificaciones de la Fase V, integrada por la finca registral número 56.403 una cuota total de 2,595%".

SEGUNDO.- Se rectifica la redacción del artículo 12 de los Estatutos sociales de la Agrupación. Donde dice: -----

"Las cuotas de participación de las viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases

del complejo, que parecen reflejadas en el ya citado anexo, servirán para atribuir a aquéllas su participación en las cargas y beneficios".

Debe decir: -----

"Las cuotas de participación de las viviendas existentes en las edificaciones de las cinco fases del complejo, que aparecen reflejadas en la ya citado anexo, no tienen trascendencia registral, teniéndose en cuenta sólo a efectos internos para calcular la participación en las cargas y beneficios". -----

TERCERO.- El compareciente, según interviene, solicita la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad competente. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga, según minuta facilitada por el compareciente. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (L.O. 15-1999, de 13 de Diciembre), el compareciente ha quedado informado y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial,

BX4061839

02/2014



sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización del presente instrumento público, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y dirección del responsable es el Notario para cuyo protocolo se autoriza la presente (ante quien el titular de dichos datos podrá ejercer su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición -en su caso-) y su despacho notarial, respectivamente.

Yo, la Notario, doy fe de la identidad del otorgante -a quien identifiqué por su reseñado documento - y de su capacidad y legitimación -a mi juicio- para este acto; hago constar que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de quien lo otorga y en él interviene. -----

Por su elección le leo este instrumento, después de identificarle por su documento reseñado,

lo encuentra conforme, presta su consentimiento y la firma conmigo, la Notario, que de su íntegro contenido redactado en cuatro folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, serie BX, números 4060563 y los tres posteriores en orden correlativo, que firmo, rubrico y sello. Yo, la Notario, DOY FE. -----

Firmado como se dice en el documento.- Signado.- Ilegible.- Rubricado.- Está el sello de la notaría. -----

ARANCEL NOTARIAL. DOCUMENTO SIN CUANTÍA

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

BX4061838

02/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

BX4061001

02/2014



Acta de la Junta General Ordinaria

En Estepona, siendo las 10:30 horas del día 14 de agosto de 2013, y en tiempo y forma, debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de D. Alfonso Garcia Galán a fin de celebrar la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. Lectura y aprobación si procede, del acta de la Junta General Ordinaria de agosto de 2012.
2. Lectura y aprobación del estado de cuentas correspondiente al ejercicio 2011/2012 debidamente auditado por Audifaith Europa, S.L.
3. Informe de gestión del Sr. Presidente y Junta Directiva. Aprobación.
4. Lectura y aprobación de las cuentas (estudio comparativo), memoria, balance del ejercicio 2012/2013 y saldos existente a fecha de 31/05/2013. Informe de auditoría de Audifaith Europa, S.L. Aprobación de la liquidación de la deuda de los propietarios morosos. Medidas legales a adoptar.
5. Presentación y aprobación en su caso del presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2013/2014.
6. A fin de poder incluir en las demandas a deudores las cuotas impagadas correspondientes a los meses de Junio/Julio/Agosto 2013, solicitamos la aprobación de esta Junta General para incluir esas cantidades en nuestra demanda. De esta forma evitaremos tener que esperar un año más antes de poder efectuar la reclamación de las cuotas de ese periodo.
7. Presentación y aprobación en su caso del aumento de Reserva Voluntaria por un importe de 75.000,00 euros de acuerdo con la recomendación de la auditora Audifaith Europa, S.L. mediante una aportación extraordinaria.
8. Solicitudes varias:

Apt. 4102.- Solicita la climatización de la piscina de la tercera fase durante todo el año cuyo costo mensual es de aproximadamente 1.500,00 euros.

9. Pronunciamiento de la Comunidad con respecto a las siguientes peticiones de obra:

- Apto. 802 Fase IV.- Plantación de seto vegetal en el lado derecho de la terraza similar al plantado en el lado izquierdo.
- Apto 1622.- Apertura de ventana 150x70 cms. para baño principal en pared que linda con terrazas del bloque 15.
- Apto. 1622.- Instalación de pérgola de madera con techo de madera en espiga y cristal.
- Apto. 1401- Solicita autorización para trasladar las ventanas existentes y apertura de nueva ventana en pasillo entre bloque 14 y 15 similar a las autorizadas a los apartamentos 302, 2201, 3201, 4802.
- Apto. 3801 - Solicitud para instalación de maquinaria de aire acondicionado en sótano de Comunidad.

10. Internet (Wifi comunitario) - Problemas técnicos, reconsideración sobre mantenimiento de este servicio.

11. A petición de varios propietarios votación y aprobación en su caso para cambiar los párrafos 12.1 y 12.5 Reglamento de Régimen Interior que leerá:



- 12.1 Hasta el 30 de Junio se pueden utilizar gratis sombrillas, para el resto de temporada hasta el 31 de agosto **HAY QUE RESERVAR las hamacas y sombrillas.**
- 12.5 Estas reservas únicamente se podrán realizar por los siguientes periodos:
 - Del 01 al 07 de Julio (7 € por hamaca o sombrilla)
 - Del 08 al 14 de Julio (7 € por hamaca o sombrilla)
- 12.9 Sólo se permitirá el alquiler de un máximo de 1(una) hamaca por dormitorio escriturado, no estando además permitido el cambio de ubicación de las mismas.
- 12. Elección del Presidente, Vicepresidente y vocales de la Junta de Gobierno. Reelección de administrador y nuevas condiciones.
- 13. Ruegos y Preguntas.

Asistentes:

PROPIETARIO	PROPIEDAD	CUOTA COPR. %
GODFREY, ALAN RUSSEL	101	0,23590
WHITAKER, JAMES EDWARD A.	301	0,22610
MICHAEL POSNER	302	0,24060
MOLINERO ALONSO, FELIX RAMON	501	0,24180
OSCAR IGLESIAS FERNANDEZ	602	0,24180
JOMIR DOS S.L.	702	0,24180
BARCENILLA ORBE, MIGUEL	1012	0,30690
COHEN, SHELDON H.	1202	0,24410
ENDLESS FINANCE INC.	1222	0,32090
ROELLI, EDDY	1301	0,24410
BERRUETA CALZADA, ALFONSO	1302	0,24410
SUAMELER S.A.	1401	0,24410
BARRETT, JOHN PATRICK	1522	0,25810
FDEZ. JIMENEZ FCO. JAVIER	1622	0,24410
MALVIDO, ALBERTO	1712	0,22970
GARCIA GALAN, ALFONSO	2312	0,23320
CARLOS DURAN BAILLY BAILLIERE	2402	0,23320
INMO. INVERSION S.A.	2411	0,23320
INMO. INVERSION S.A.	4021	0,23460
INMO. INVERSION S.A.	4022	0,23460
GONZALO DURAN MICHELENA	2501	0,23460
LORENZO LARUA, ROSA MARIA	2922	0,23460
DIEZ RODRIGUEZ, RAUL	3111	0,23460
REGATRADE S.L.	2612	0,23320
BACUN-MHELL S.L.	3911	0,23460
ISAACSON, NEVILLE	4001	0,26580
BAENA AGUADO, JULIAN	4112	0,23960
BAENA AGUADO, JULIAN	4202	0,23960
BAENA AGUADO, JULIAN	4211	0,23960
GODINO IZQUIERDO, JUAN MANUEL	4221	0,25440
GODINO IZQUIERDO, JUAN MANUEL	4222	0,32600
EMILIANO SADA MORENO S.L.	4502	0,32090
INVER ALISIOS S.L.	4901	0,26660
SAG S.A.	4921	0,25440
GONZALO ESCACENA ORTEGA	IV FASE 412	0,28260
JAVIER GRANDES	IV FASE 812	0,28260
TOTAL 31		9,07880

Representados:

PROPIETARIO	PROPIEDAD	CUOTA COPR. %	REPRESENTADO POR
HOOPER, CHARLOTTE	201	0,24180	WHITAKER, JAMES EDWARD A.
OTEO COLINO, MARIA DOLORES	612	0,24180	JOMIR DOS S.L.
INTECSER CONSULTORIA S.L	622	0,24180	JOMIR DOS S.L.
SIMONS, STEPHEN	701	0,24180	JOMIR DOS S.L.
DENNIS, IAN JAMES	712	0,24180	JOMIR DOS S.L.
FUNES LOPEZ, BARTOLOME	1311	0,24410	JOMIR DOS S.L.
IZUZQUIZA, JUAN IGNACIO	1612	0,24410	JOMIR DOS S.L.
SIMONS, LILY	1702	0,28520	JOMIR DOS S.L.
ARMISEN ARDANAZ, MARIA JOSE	2021	0,23210	JOMIR DOS S.L.
COHEN GARY STIRLING	1101	0,24410	COHEN, SHELDON H.

BX4061837

02/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

BX4061002

02/2014

GARCIA RAMOS, J. ENRIQUE	111	0,23210	ENDLESS FINANCE INC.
LOPEZ DE CARRIZOSA, ALFONSO	412	0,23570	ENDLESS FINANCE INC.
LOPEZ DE CARRIZOSA, ALFONSO	2712	0,23460	ENDLESS FINANCE INC.
DIEZ DEL CORRAL, JESUS	611	0,24180	ENDLESS FINANCE INC.
SECONDWEB S.L	711	0,24180	ENDLESS FINANCE INC.
MARGARITA SAMANIEGO TRIGO	1211	0,24410	ENDLESS FINANCE INC.
HAZEN HOLDINGS	1221	0,25910	ENDLESS FINANCE INC.
CANALEJO LARRAINZAR, MIGUEL	2001	0,30950	ENDLESS FINANCE INC.
CANALEJO LARRAINZAR, MIGUEL	2302	0,24180	ENDLESS FINANCE INC.
TABERNA ALDAZ HNOS.	2011	0,22970	ENDLESS FINANCE INC.
ARCOLA S.A.	2212	0,23320	ENDLESS FINANCE INC.
ARCOLA S.A.	3411	0,23320	ENDLESS FINANCE INC.
ARCOLA S.A.	5101	0,23460	ENDLESS FINANCE INC.
CASSE, RAYMOND JEAN	2611	0,23460	ENDLESS FINANCE INC.
OLIVE ANDREU, JOSE	2612	0,23460	ENDLESS FINANCE INC.
VAN DAM-MONSALVE S.L.	2911	0,23460	ENDLESS FINANCE INC.
VALVERDE GARBAJOSA, FERNANDO	3901	0,23460	ENDLESS FINANCE INC.
ENRIQUE PEREZ-PLA DE VIU	4712	0,23960	ENDLESS FINANCE INC.
REGOLUNA S.L	5001	0,23460	ENDLESS FINANCE INC.
ELAPE 2002 S.L.	1701	0,24180	ENDLESS FINANCE INC.
ELAPE 2002 S.L.	IVFASE 701	0,26970	ENDLESS FINANCE INC.
ELAPE 2002 S.L.	IVFASE 702	0,30490	ENDLESS FINANCE INC.
AMFLEFORTH INVESTMENT S.L.	IVFASE 1112	0,26970	ENDLESS FINANCE INC.
CARACOL MAR Y PLAYA S.L.	811	0,24410	ROELLI, EDDY
CARACOL MAR Y PLAYA S.L.	2122	0,26580	ROELLI, EDDY
FLESSCHEDRAGER, BERNARD	1111	0,24410	ROELLI, EDDY
JOSEPH LEONARD O'BRIEN	1112	0,24410	ROELLI, EDDY
KERN, JURGEN	1722	0,23210	ROELLI, EDDY
MINGO FINANCIAL CORP.	1922	0,33130	ROELLI, EDDY
ROMBALDI, ALFRED G.	2102	0,23320	ROELLI, EDDY
SELETZKY, PETRA MARADA/EVA BARTON	2811	0,23460	ROELLI, EDDY
FUST, MADELEINE E.	3401	0,23320	ROELLI, EDDY
KAUFMAN, PETER	3621	0,23320	ROELLI, EDDY
MEIER, MARIE THERES OTTIGER	4511	0,23960	ROELLI, EDDY
OCELOT HOLDINGS INC.	4612	0,23960	ROELLI, EDDY
UZARA PROPERTIES	4821	0,32600	ROELLI, EDDY
OSSA MANAGEMENT	5121	0,26430	ROELLI, EDDY
MARIA VILLANUEVA CAMUÑAS	401	0,27810	SUAMELER S.A.
MARIA VILLANUEVA CAMUÑAS	402	0,23940	SUAMELER S.A.
HUNOLT ORDICA, EMILIO	502	0,29300	SUAMELER S.A.
BAKHTYAR KAIPOV	801	0,24410	SUAMELER S.A.
ANDRAWOS, MARLENE	911	0,24410	SUAMELER S.A.
LIMIDO, ANA MARIA	1212	0,24410	SUAMELER S.A.
VASIF SAFAROV	1402	0,24410	SUAMELER S.A.
OFICIALDEGUI RECARTE, TOMAS	2012	0,23820	SUAMELER S.A.
MARIA JESUS CRUZ CANCHO	2502	0,29150	SUAMELER S.A.
MARTIN CALVO, FRANCISCO	2511	0,23460	SUAMELER S.A.
INGEMAR NAEVE	2902	0,26640	SUAMELER S.A.
MARIA VILLANUEVA CAMUÑAS	4201	0,23960	SUAMELER S.A.
FERRER MARIA & FCO SILVELA	4401	0,23960	SUAMELER S.A.
MARINA ZDOBINA	4411	0,23960	SUAMELER S.A.
JAVIER LOPEZ BRAVO	IVFASE 422	0,29530	SUAMELER S.A.
CORINNE MERTEN	1512	0,24410	ERIC MERTEN
JUBERENT S.A.	1711	0,23820	MALVIDO, ALBERTO
BERNARDO RIVERO DE AGUILAR	2512	0,23460	MALVIDO, ALBERTO
GESTION Y ASES. DE TRANSP. EUROPEOS S.L.	4312	0,23960	MALVIDO, ALBERTO
MOTOR ESPAÑA S.A.	IVFASE 502	0,30710	MALVIDO, ALBERTO
FEARLEY, STEPHEN	121	0,31680	GARCIA GALAN, ALONSO
MARTINEZ BELLOSTAS, CARMEN	211	0,23690	GARCIA GALAN, ALONSO
EL CACERON DE ARACELI S.L.	411	0,22970	GARCIA GALAN, ALONSO
DAYNA INVERSION S.L.	421	0,23820	GARCIA GALAN, ALONSO
DAYNA INVERSION S.L.	422	0,23570	GARCIA GALAN, ALONSO
DAYNA INVERSION S.L.	822	0,25810	GARCIA GALAN, ALONSO
ROMERO VALENCIA, JUAN LUIS	1602	0,30690	GARCIA GALAN, ALONSO
ZEHENDER, ERICH	1022	0,24410	GARCIA GALAN, ALONSO
URRIBARRENA, JAVIER	1611	0,24410	GARCIA GALAN, ALONSO
URRIBARRENA, JAVIER	2322	0,26580	GARCIA GALAN, ALONSO
RAYMOND HARRIS	2101	0,23320	GARCIA GALAN, ALONSO
APPELL, PAUL	2221	0,26580	GARCIA GALAN, ALONSO
DEL BARRIO SANCHEZ, GONZALO	3501	0,22770	GARCIA GALAN, ALONSO
CEBAMANOS JARRETA, EMILIO	3521	0,26030	GARCIA GALAN, ALONSO
DAHMAN, K. EDDIN	3811	0,23460	GARCIA GALAN, ALONSO
FERNANDEZ OLIVER ASOCIADOS S.L.	4102	0,26680	GARCIA GALAN, ALONSO
Mª DOLORES FDEZ. QUEVEDO ALVAREZ	4302	0,23960	GARCIA GALAN, ALONSO
HORNMARK, NILS	4922	0,25440	GARCIA GALAN, ALONSO
GEMA DIEZ ZEARSOLO	5111	0,23460	GARCIA GALAN, ALONSO

BX4061836

02/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

BX4061003

02/2014



del Día del asunto de cómo se iba a financiar en los presupuestos la instalación de unos ascensores la cual había sido previamente aprobada. Posteriormente, ya que no se había tenido en consideración dicha petición, presentaron otro escrito el día 30 de julio de 2013 volviendo a solicitar la misma cuestión; finalmente, el día 7 de agosto recibieron una contestación por parte del Sr. Presidente indicando que se decide no incluirlo y los motivos de dicha decisión.

Expone el Sr. Queipo que entiende que al haber una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal todo lo tratado respecto a este punto con anterioridad no sirve para nada, de modo que considera necesario tratar el asunto de los ascensores de nuevo. Habiendo sido solicitada la inclusión en tiempo y en forma en el Orden del día por parte de los representados de D. Rafael Queipo, solicita que se suspenda la Junta y que seguidamente se convoque con inmediatez una Junta General Extraordinaria incluyendo en su Orden del Día el asunto de la instalación de ascensores y su financiación, porque si no se estaría causando un perjuicio irreparable a sus representados.

El Sr. Vicepresidente informa al Sr. Queipo que en la contestación que le remitió el Sr. Presidente se indicaba el motivo por el cual no fue incluido en el orden del día: se solicitó la inclusión de forma literal de la "Elección del modelo de ascensor a instalar... al amparo del acuerdo alcanzado en la Junta General Extraordinaria de abril de 2012...", cuando la cierto es que en dicha Junta General Extraordinaria, al igual que en anteriores Juntas, fue rechazada la propuesta de instalar ascensores con el voto de 118 propietarios, que representaban el 30,2918%. Por este motivo no se consideraba la inclusión de este asunto en el Orden del Día y se procederá con la Junta según el Orden del Día enviado con la convocatoria.

Indica el Vicepresidente que si tiene alguna alegación respecto a este asunto, puede hacerlo en el punto de "Ruegos y Preguntas".

- 1 Lectura y aprobación si procede, del acta de la Junta General Ordinaria de agosto de 2012.

La administradora propone omitir la lectura del acta de la Junta Ordinaria de agosto de 2012, preguntando si existe alguna petición de enmienda, para en caso contrario proceder a someterla a aprobación, pues no ha existido tampoco ninguna impugnación de las mismas durante el año 2012-2013.

Se aprueba por unanimidad omitir la lectura de dicho acta, siendo aprobada por mayoría el acta de la Junta General Ordinaria de agosto 2012, con el único voto en contra del Sr. Gonzalo Duran Michelena, propietario del apartamento 2501.

- 2 Lectura y aprobación del estado de cuentas correspondiente al ejercicio 2011/2012 debidamente auditado por Audifalth Europa, S.L.

El Sr. Malvido procede a la lectura del estado de cuentas auditadas por Audifalth Europa S.L., informando que para presentarles las cuentas de una forma mas transparente y más comprensible se han puesto en funcionamiento 4 recomendaciones que hizo la auditora siendo por orden de importancia las siguientes:

1. No abusar del concepto de gasto extraordinario, considerando que si un gasto se repite todos los años se debe incluir dicha partida en el presupuesto, en vez de contabilizarlo en gastos extraordinarios.
2. Inventariar inmovilizado y amortizar. El objetivo es que cuando exista necesidad de comprar un elemento de uso común (ej. Fotocopiadora) nuevo por desgaste, en vez de tener que solicitar la aprobación en Junta para la compra y haya que contabilizarlo como un gasto extraordinario, se presupueste todos los años un importe para ir ahorrando y de este modo se evita también contabilizar mas gastos extraordinarios.
3. Contabilizar los gastos reales del ejercicio según se produzcan y no a la recepción de la factura.
4. Considerar como contablemente perdidos los importes de cuotas de comunidad de morosos que se consideren incobrables.

Informa el Sr. Malvido que toda la documentación contable está a disposición de todos los propietarios.



El Sr. Sainz indica que no considera correcto que la auditoría o la Junta Directiva declaren cobrables o incobrables las cuotas no pagadas, ya que opina que es un juicio de valor porque no se va a cobrar o no, puesto que hay que emprender acciones para intentar cobrarlo. Indica también que según le consta se aprobó cobrar la deuda de la V fase y demandarles y que la deuda antigua de las propiedades embargadas por el banco tiene que ser reclamada al anterior propietario.

El Sr. Malvido explica que se trata de un criterio estrictamente contable, respetando el principio de contabilizar prudentemente una cosa para presentar las cuentas de una manera más realista y transparente. El conocimiento de la situación real de morosidad de la Fase V ofrece serias dudas de que la comunidad cobre la deuda acumulada, lo que invita a dar por perdidas contablemente dicha deudas. Si en un futuro, cercano o lejano, se cobrara la totalidad o parte de la deuda, el importe recibido contablemente sería un beneficio extraordinario. La presentación contable en nada anula o limita las posibles acciones de cualquier tipo encaminadas a recuperar la deuda.

El Sr. Sainz pregunta por qué no figura en la relación de morosos del Orden del Día la Fase V. El Sr. Malvido indica que en este punto se están tratando las cuentas del ejercicio 2011-2012, que recoge la situación de morosidad de dicho ejercicio. Se votaría la aprobación del estado de cuentas del ejercicio 2011 - 2012 que han sido auditadas y no fueron aprobadas el año pasado, proponiendo que la consulta que tiene respecto a los morosos actuales se trate en el punto 4, donde se revisan las cuentas y los saldos del ejercicio 2012 - 2013.

Se aprueba por unanimidad el estado de cuentas correspondiente al ejercicio 2011/2012 debidamente auditado por Audifaith Europa, S.L.

3 Informe de gestión del Sr. Presidente y Junta Directiva. Aprobación.

El Presidente procede a dar lectura del Informe de Gestión que fue enviado con la convocatoria.

Tras la lectura del informe, el Sr. Sainz quiere saber el motivo por el cual la V fase y el apartamento 1622 no está en la lista de deudores enviados con la convocatoria. El Sr. González le explica que la reclamación de las deudas antiguas fue aprobada en la Junta de Propietarios de abril de 2012, y teniendo en cuenta que la Junta Directiva actual no fue elegida hasta agosto de 2012, la responsabilidad de iniciar acciones legales correspondía a la anterior Junta Directiva, la cual no hizo nada para ejecutar dicho mandato. Tras varias investigaciones por parte de la Junta Directiva actual se sabe que en el momento presente, a pesar de que el Juzgado ha dado la propiedad a Banca March, todavía no ha podido tomar posesión por la imposibilidad de localizar a los promotores. Consideran preferible localizar primero a la promotora antes de iniciar acciones legales por medio de los abogados con el gasto que ello representaría para la Comunidad.

El Sr. Malvido indica que para no causar más demora y retrasos en la Junta de Propietarios es preferible tratar cada asunto en el correspondiente punto del Orden del Día. Aunque no es normativamente obligatorio, se somete a votación la aprobación del informe de gestión.

El informe de gestión es aprobado por mayoría, con los siguientes votos en contra:

4221	GODINO IZQUIERDO, JUAN MANUEL	0,25440
4222	GODINO IZQUIERDO, JUAN MANUEL	0,32600
522	RUIZ HERRERO S.L.	0,28830
2222	ROMFERO S.L.	0,33620
2421	JOSÉ MANUEL ZUGAZA SALAZAR	0,26580
2422	JOSÉ MANUEL ZUGAZA SALAZAR	0,33620
4421	CARLOTA PILAR ESCRIBANO	0,25440
4722	HOLTZMAN JORNSEN, PIA	0,25440
4901	INVER ALISIOS S.L.	0,26680
821	URBANAS SEFO S.A.	0,32090
1321	CARLOS DE SIMON	0,32090
1322	GLOBAL TRADING & FORWARDING	0,25810
3522	RENAUD C.J.	0,33620

BX4061835

02/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

BX4061004

02/2014

4122	COLOMBO, FRANCESCO	0,25440	
4412	HARO RAMOS, ANTONIO	0,23960	
	RAFAEL QUEIPO		
2401	MELANIE LEYENS/MARK WINTON	0,27640	
3221	PHILIPPE VIEL	0,33840	
3222	ROHNE, OLAV	0,25440	
5221	RUNNEBAUM, BENNO&HEDWIG	0,23460	
IV FASE 601	JONATHAN MARK CROWTHER	0,31310	
IV FASE 822	ABDUL RASHID QURESHI	0,29530	
IV FASE 1122	MARK REUBEN	0,37680	
IV FASE 812	JAVIER GRANDES		0,28260
3311	SIRVENT, JAVIER		0,23460
4801	WAEAGEMANS, V. BENNY MARIA		0,23960
IV FASE 802	MAGDALENA VAN HEMELRIJEK		0,26540
Total			7,42380

Tras su votación el Sr. Rafael Queipo explica que ha votado en contra de este punto del Orden del Día por no estar conforme con la gestión del Sr. Presidente, en concreto por incumplir el punto 16.2 segundo párrafo de la LPH.

El Sr. Grandes quiere que le explique cuál es el alcance de la manifestación que han hecho sobre coste de mantenimiento de las escaleras de la IV fase: aparece individualizado respecto a las fases I, II y III junto con la limpieza de garajes. Quiere saber el Sr. Grandes si esto quiere decir que la IV fase paga la limpieza de los garajes y sus escaleras y que la IV fase paga las escaleras de las fases I, II y III.

Le confirma la Junta Directiva que no, que la IV fase paga el mantenimiento y limpieza de sus escaleras y sus garajes, y las fases I, II y III paga el mantenimiento y limpieza de sus escaleras.

El Sr. Godino comenta que a pesar de liquidar los saldos deudores en la Junta de agosto, incluida la fase V, no se ha reclamado nada. Tampoco ha podido encontrar la parte de la auditoría donde indica que la deuda de la V fase sea incobrable, probablemente porque no es competencia del auditor decidir si las deudas son cobrables o no, sino el Juzgado quien lo decida. Solicitando una explicación respecto dichos temas.

El Sr. Vicepresidente indica que dicha reclamación fue aprobada en la Junta de abril de 2012 y dicha reclamación tenía que haber sido realizada por parte de la Junta Directiva anterior, confirmando que únicamente han ejecutado lo aprobado en la anterior Junta según el Acta firmada por el Presidente y Secretario.

Explica el Sr. Vicepresidente que aun así, por parte de la actual Junta Directiva si se ha reclamado la deuda de la V fase, pero no puede responsabilizarse por los actos de la Junta Directiva anterior. La actual Junta Directiva ha conseguido el cobro de más de 80.000 euros, por lo tanto consideran que la gestión se ha realizado con éxito.

Indica el también el Sr. Vicepresidente que no se puede pretender que, de un año para otro y teniendo en cuenta como van los procedimientos judiciales, consigan presentar una demanda, que efectivamente el Juez admita el trámite, que se celebre el juicio y que además, después de decir que tenemos derecho a cobrar, ejecutemos la sentencia.

Por su parte el Sr. Vicepresidente quiere informar que en este caso los pleitos no serían rentables, ya que opina que la comunidad perdería dinero, dado que la Promotora no dispone de activos. Está de acuerdo que en todo caso es decisión de la Junta, pero cree que una de las cosas que debería caracterizar la gestión de la Junta Directiva es racionalizar el esfuerzo, siendo la opinión de la Junta que hay mejores cosas en que gastar el dinero de la comunidad, en vez de en un pleito cuyo resultado parece ser no solo difícil de ganar, sino también de cobro prácticamente imposible.

El Sr. Sainz indica que en su opinión ya fue aprobada dicha reclamación en la Junta de agosto y tenía que ser reclamado.



93

- 4 Lectura y aprobación de las cuentas (estudio comparativo), memoria, balance del ejercicio 2012/2013 y saldos existente a fecha de 31/05/2013. Informe de auditoría de Audifair Europa, S.L. Aprobación de la liquidación de la deuda de los propietarios morosos. Medidas legales a adoptar.

Procede a dar explicación sobre las cuentas del pasado ejercicio el Sr. Malvido, indicando que la Junta Directiva ha obtenido importantes ahorros con los proveedores, pero también que se ha sufrido la gran subida del IVA. El ahorro logrado ha podido compensar dicha subida de IVA, si no la Comunidad hubiera tenido que afrontar aproximadamente un gasto adicional superior a los 20.000 euros, causado por dicho aumento.

Aun así se han podido rebajar los gastos totales con respecto al ejercicio anterior, desde €1.512.000,00 a €1.497.000,00.

Los gastos de mantenimiento han subido considerablemente, ya que se trata de una urbanización de 25 años y necesita más atención de mantenimiento. La Junta Directiva solicitará la aprobación de una dotación extraordinaria para incrementar reservas voluntarias porque entienden que por la edad de la urbanización estas circunstancias se pueden volver a plantear.

Se aprueba por unanimidad las cuentas (estudio comparativo), memoria, balance del ejercicio 2012/2013 y saldos existentes a fecha de 31/05/2013.

Se aprueba por mayoría la liquidación de la deuda de los propietarios morosos, con los siguientes votos en contra:

4221	GODINO IZQUIERDO, JUAN MANUEL	0,25440
4222	GODINO IZQUIERDO, JUAN MANUEL	0,32600
522	RUIZ HERRERO S.L.	0,28830
2222	ROMFERO S.L.	0,33620
2421	JOSÉ MANUEL ZUGAZA SALAZAR	0,26580
2422	JOSÉ MANUEL ZUGAZA SALAZAR	0,33520
4421	CARLOTA PILAR ESCRIBANO	0,25440
4722	HOLTZMAN JORNSEN, PIA	0,25440
4901	INVER ALISIOS S.L.	0,26680
821	URBANAS SEFO S.A.	0,32090
1321	CARLOS DE SIMON	0,32090
1322	GLOBAL TRADING & FORWARDING	0,25810
4122	COLOMBO, FRANCESCO	0,25440
3522	RENAUD C.J.	0,33620
4412	HARO RAMOS, ANTONIO	0,23960
Total		4,31260

El listado de saldos deudores, cuya liquidación se somete a aprobación, siendo aprobada por mayoría, es el siguiente:

1801	LERIA, JORGE	7.762,21
2202	BUILDINGH CENTER/C. CRUZ	17.835,20
2801	PANDGEAN INVEST LTD	3.960,67
3012	POLO VISEDA, FELIX	10.596,51
3212	POTOTSKY, DIMITRI	4.934,03
3812	KAZERNOON INV. BV	2.011,41
4402	DOBBER, NANNETE SARA	353,92
4702	BAQUERIZO, IGNACIO	250,37
IV fase 801	DUNNE, MATTHEW	896,41
IV fase 1102	O'DONOHUE JOHN JOSEPH	2.272,29

Se aprueba por unanimidad las medidas legales a adoptar.

BX4061834

02/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

BX4061005

02/2014



5 Presentación y aprobación en su caso del presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2013/2014.

El Sr. Malvido da una breve explicación sobre el presupuesto propuesto para el próximo ejercicio, indicando que como pueden observar el presupuesto propuesto es prácticamente similar al gasto efectuado en el ejercicio anterior, excepto en la partidas donde le constaba a la Junta Directiva que iban a obtener algún tipo de ahorro o algún tipo de subida. El gasto real del ejercicio anterior ha sido de €1.497.000,00 igual que el presupuesto propuesto para el próximo ejercicio, siendo poco relevantes las variaciones, ya que se neutralizan unas con otras.

El Sr. Sainz indica que en su opinión existen partidas en las cuales no se puede gastar lo mismo, ya que posiblemente serán mayores. Quiere saber si se va a subir sueldo del personal y que hay que prever una subida.

El Sr. Malvido explica que es un presupuesto más realista que en los últimos cinco años, en los que siempre se ha gastado más de lo presupuestado, cerca de 100.000 euros de gasto adicional en cada ejercicio. Posiblemente haya desviaciones al alza, que se intentarán compensar negociando con los proveedores.

También informa el Sr. Malvido que los sueldos de los empleados se han subido en el ejercicio anterior y que para este ejercicio no está prevista subida, sin que ninguno de los propietarios asistentes manifestara su deseo de que se produjera esa subida.

El Sr. Queipo quiere saber si dentro del presupuesto propuesto han incluido la instalación de los ascensores o bien han pensado en una derrama para dicha instalación, a lo que le contesta la Junta Directiva que no ha sido incluido. El Sr. Queipo consulta el motivo por el cual no ha sido incluido, a lo que se le recuerda por la Junta que ese asunto ya ha sido debatido con anterioridad en esta sesión.

El Sr. Merten está de acuerdo que la calidad de la comunidad debe de mantenerse, pero opina que en la partida de seguridad pueden ahorrar fácilmente un 30%, ya que en general en las demás comunidades en la Costa del Sol están bajando los presupuestos anuales. Confirma el Sr. Malvido que, como se había debatido anteriormente, se intentará negociar con la empresa de seguridad una rebaja de los costes.

El presupuesto se aprueba por mayoría, con los siguientes votos en contra:

1512	CORINNE MERTEN	0,24410
	RAFAEL QUEIPO	
2401	MELANIE LEYENS / MARK WINTON	0,27640
3221	PHILIPPE VIEL	0,33840
3222	ROHNE, OLAV	0,25440
5221	RUNNEBAUM, BENNO&HEDWIG	0,23460
IV FASE 601	JONATHAN MARK CROWTHER	0,31310
IV FASE 322	ABDUL RASHID QURESHI	0,29530
IV FASE 1122	MARK REUBEN	0,37680
Total		2,33310

6 A fin de poder incluir en las demandas a deudores las cuotas impagadas correspondientes a los meses de Junio/Julio/Agosto 2013, solicitamos la aprobación de esta Junta General para incluir esas cantidades en nuestra demanda. De esta forma evitaremos tener que esperar un año más antes de poder efectuar la reclamación de las cuotas de ese periodo.

Se aprueba por unanimidad incluir en las demandas a deudores las cuotas impagadas correspondientes a los meses de Junio/Julio/Agosto 2013.

7 Presentación y aprobación en su caso del aumento de Reserva Voluntaria por un importe de 75.000,00 euros de acuerdo con la recomendación de la auditora Audifaith Europa, S.L. mediante una aportación extraordinaria.



Explica el Sr. Maivido que fue una recomendación por parte de la auditora, por haberse producido ya habido sistemáticamente descensos de reservas voluntarias para atender a gastos extraordinarios hasta el momento en que se han agotado. La auditora considera que, no siendo legalmente obligatorio, es bastante bueno para la comunidad. La Junta Directiva acepta esta propuesta y la traslada, con el objetivo de poco a poco ir incrementando las reservas voluntarias de la comunidad para imprevistos, siendo la idea hacer una derrama para este importe previsto de 75.000 euros, importe que estará separado y que no formará parte de la tesorería para los gastos corrientes.

El Sr. Molinero indica que llevan ya años hablando de esta cantidad y no ve por qué deberían de aprobarlo si no hay problemas de flujos de caja. Indica el Sr. Malvido que actualmente la caja es positiva, pero bastante ajustada, y que si hay algún pago de importancia por gastos no previstos muy posiblemente se entraría en saldos deudores, motivo por el que se ha incluido la propuesta en el Orden del Día.

El Sr. Godino quiere saber por qué se quiere recolectar este importe a través de una aportación extraordinaria y no incrementando las cuotas ordinarias, a lo que le responde el Sr. Malvido que el incremento de la Reserva Voluntaria es extraordinaria y no corresponde al presupuesto habitual. Si en el próximo ejercicio no hay aportaciones a reservas voluntarias y se mantiene el gasto, se deberían bajar las cuotas, lo que puede dar lugar a confusión. Parece más claro separar las cuotas ordinarias para los gastos corrientes de una cuota extraordinaria para una reserva extraordinaria dotada una vez.

El Sr. Godino se muestra disconforme con la propuesta, a lo que el Sr. Malvido le explica que esta partida ha sido solamente una recomendación por parte del auditor.

Tras la consulta de la Sra. Benitez sobre el coste aproximado por apartamento, la administradora explica que depende del coeficiente de cada propietario, pero el gasto aproximado será de unos 180 euros al año. Se girará en 4 partes, conjuntamente con las cuotas corrientes.

Se aprueba por mayoría el aumento de Reserva Voluntaria por un importe de 75.000,00 euros de acuerdo con la recomendación de la auditora Audifaith Europa, S.L mediante una aportación extraordinaria, con siguientes votos en contra:

1512	CORINNE MERTEN	0,24410
501	MOLINERO ALONSO, FELIX RAMON	0,24180
IV FASE 812	JAVIER GRANDES	0,28260
3311	SIRVENT, JAVIER	0,23460
4801	WAEGEMANS, V. BENNY MARIA	0,23960
IV FASE 802	MAGDALENA VAN HEMELRIJEK	0,26540
2411	INMO. INVERSION S.A.	0,23320
4502	EMILIANO SADA MORENO S.L.	0,32090
2522	ARRENDAMIENTOS NUÑEZ Y PELLETIER S.L.	0,25440
4311	SANTOS EIZAGUIRRE ORBE	0,23960
4812	RUEDA MARTIN, BASILIO	0,23960
IV FASE 1111	RUEDA MARTIN, BASILIO	0,37260
FASE IV 711	LUIS PLASENCIA	0,28760
4021	INMO. INVERSION S.A.	0,23460
4022	INMO. INVERSION S.A.	0,23460
4901	INVER ALISIOS S.L.	0,26680
821	URBANAS SEFO S.A.	0,32090
1321	CARLOS DE SIMON	0,32090
1322	GLOBAL TRADING AND FORWARDING S.L.	0,25810
3522	RENAUD C.J.	0,33620
4122	COLOMBO, FRANCESCO	0,25440
4412	HARO RAMOS, ANTONIO	0,23960
4221	GODINO IZQUIERDO, JUAN MANUEL	0,25440
4222	GODINO IZQUIERDO, JUAN MANUEL	0,32600
522	RUIZ HERRERO S.L.	0,28830
2222	ROMFERO S.L.	0,33620
2421	JOSÉ MANUEL ZUGAZA SALAZAR	0,26580
2422	JOSÉ MANUEL ZUGAZA SALAZAR	0,33620

BX4061833

02/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

BX4061006

02/2014

4421
4722CARLOTA PILAR ESCRIBANO
HOLTZMAN JORNSEN, PIA0,25440
0,25440

Total

8,2378

8 Solicitudes varias:

Apt. 4102.- Solicita la climatización de la piscina de la tercera fase durante todo el año cuyo costo mensual es de aproximadamente 1.500,00 euros.

El Sr. Presidente procede a explicar la petición del apartamento 4102, indicando que la piscina permanece abierta y climatizada del 15 de octubre al 15 de mayo. La propuesta es para climatizarla también durante el resto del año.

Informa el Sr. Presidente que se intentará mantenerla climatizada también los últimos 15 días de mayo y los primeros 15 días de octubre, pero propone rechazar la propuesta para la climatización de la piscina de la tercera fase durante todo el año.

Siendo la opinión de la Junta la misma, queda rechazada la solicitud del apartamento 4102 para la climatización de la piscina de la tercera fase durante todo el año.

9 Pronunciamiento de la Comunidad con respecto a las siguientes peticiones de obra:

- Apto. 802 Fase IV.- Plantación de seto vegetal en el lado derecho de la terraza similar al plantado en el lado izquierdo.

Indica el Sr. Presidente que por parte de la Junta Directiva se propone aprobar la solicitud bajo supervisión del Jefe de Jardinería de la comunidad en todo momento. La Junta esta de acuerdo con la propuesta y se aprueba por unanimidad la plantación de seto vegetal en el lado derecho de la terraza similar al plantado en el lado izquierdo, corriendo los gastos por cuenta de la propietaria.

- Apto. 1622.- Apertura de ventana 150x70 cms. para baño principal en pared que linda con terrazas del bloque 15.

Informa el Sr. Presidente que el propietario ha decidido retirar la petición.

- Apto. 1622.- Instalación de pérgola de madera con techo de madera en espiga y cristal.

El Sr. Presidente informa que es el mismo propietario que en la solicitud anterior y también ha sido retirada la petición.

- Apto. 1401- Solicita autorización para trasladar las ventanas existentes y apertura de nueva ventana en pasillo entre bloque 14 y 15 similar a las autorizadas a los apartamentos 302, 2201, 3201, 4802.

La Junta Directiva indica que por su parte está conforme con la petición y se muestra positiva ante la petición. Queda aprobada por mayoría la propuesta para trasladar las ventanas existentes y la apertura de nueva ventana en pasillo entre bloque 14 y 15 similar a las autorizadas a los apartamentos 302, 2201, 3201, 4802. Con un único voto en contra:

1512

CORINNE MERTEN

0,24410

- Apto. 3801 - Solicitud para instalación de maquinaria de aire acondicionado en sótano de Comunidad.

El Sr. Presidente indica que por su parte no considera oportuna la solicitud, dado que no se pueden usar las zonas comunes para la instalación de una maquinaria de un propietario particular y deben de ser instalados en las zonas indicadas para ello. Queda rechazada por unanimidad la propuesta para la instalación de maquinaria de aire acondicionado en sótano de Comunidad



10 Internet (Wifi comunitario) - Problemas técnicos, reconsideración sobre mantenimiento de este servicio.

D. Juan Luis González procede a explicar este punto del Orden del Día, explicando que están teniendo enormes dificultades con la utilización del sistema de acceso a Internet en los apartamentos comunitarios. Se han llevado a cabo varias gestiones y por último están considerando la posibilidad de recibir la señal de Internet a través de satélite, que aparentemente garantiza una mayor capacidad de señal y una mejor distribución.

No obstante depende de la Junta decidir si quieren seguir con el servicio actual, o por el contrario anular el servicio y que cada propietario contrate su Internet con la compañía telefónica.

Solicita el Sr. González que los propietarios indiquen si quieren que la Junta Directiva siga gestionando el servicio adecuadamente o si prefieren cancelar el mismo.

La sustitución del servicio actual por un servicio vía satélite se haría únicamente teniendo el mismo coste o un coste inferior y únicamente quieren saber si los propietarios quieren suprimir el servicio o mantenerlo.

Queda acordado en Junta que la Junta Directiva estudiará el asunto y se mantendrá el servicio de acceso a Internet, realizando las mejoras necesarias.

11 A petición de varios propietarios votación y aprobación en su caso para cambiar los párrafos 12.1 y 12.5 Reglamento de Régimen Interior que leerá:

12.1.1 Hasta el 30 de Junio se pueden utilizar gratis las hamacas y sombrillas, para el resto de temporada hasta el 31 de agosto HAY QUE reservar las hamacas y sombrillas.

12.5.1 Estas reservas únicamente se podrán realizar por los siguientes periodos:

Del 01 al 07 de Julio (7 € por hamaca o sombrilla)

Del 08 al 14 de Julio (7 € por hamaca o sombrilla)

El resto de este punto permanezca sin modificar.

12.9 Sólo se permitirá el alquiler de un máximo de 1(una) hamaca por dormitorio escriturado, no estando además permitido el cambio de ubicación de las mismas.

El Sr. González explica que actualmente el Reglamento de Régimen Interior menciona lo siguiente:

12.9 Sólo se permitirá el alquiler de un máximo de 2 hamacas por apartamento, no estando además permitido el cambio de ubicación de las mismas.

12.5.- Estas reservas únicamente se podrán realizar por los siguientes periodos:

Del 15 al 22 de julio (7 € por hamaca o sombrilla)

Del 23 al 31 de julio (7€por hamaca o sombrilla)

Del 01 al 07 de agosto (7 € por hamaca o sombrilla)

Del 08 al 15 de agosto (7 € por hamaca o sombrilla)

Del 16 al 23 de agosto (7 € por hamaca o sombrilla)

Del 24 al 31 de agosto (7 € por hamaca o sombrilla)

12.1- Hasta el 14 de Julio se pueden utilizar gratis las hamacas y sombrillas, para el resto de temporada hasta el 31 de agosto HAY QUE reservar las hamacas y sombrillas.

El Sr. Grandes pregunta a qué se refieren los €7,00, ya que es el mismo coste que tiene actualmente. A lo que le explica el Sr. González que el precio es el mismo y la modificación únicamente afecta al período en el cual se pueden reservar pagando las hamacas.

D. Juan Manuel Godino comenta que le es indiferente, pero no hay mucha ocupación en julio y no se va a recaudar mucho. Por lo que su opinión es favorable respecto al artículo 12.9, pero tanto el artículo 12.1 como el artículo 12.5 en su opinión pueden quedar como están.

BX4061832

02/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

BX4061007

02/2014

Queda aprobada la propuesta por mayoría, siendo los votos en contra los siguientes:

IV FASE 812	JAVIER GRANDES	0,28260
3311	SIRVENT, JAVIER	0,23460
4801	WAEGEMANS, V. BENNY MARIA	0,23960
IV FASE 802	MAGDALENA VAN HEMELRIJEK	0,26540
CARMEN BENITEZ		
3312	D. BUTZKIES SHCHIERMANN	0,23460
4502	EMILIANO SADA MORENO S.L.	0,32090
2522	ARRENDAMIENTOS NUÑEZ Y PELLETIER S.L.	0,25440
4311	SANTOS EIZAGUIRRE ORBE	0,23960
4812	RUEDA MARTIN, BASILIO	0,23960
IV FASE 1111	RUEDA MARTIN, BASILIO	0,37260
FASE IV 711	LUIS PLASENCIA	0,28760
Total		2,97150

12 Elección del Presidente, Vicepresidente y vocales de la Junta Directiva. Reelección de administrador y nuevas condiciones.

La Administradora explica los cargos actuales y pregunta si hay algún voluntario para ocupar dichos cargos o bien si los miembros actuales tienen interés en seguir su mandato a lo que aceptan todos los miembros, quedando aprobados por unanimidad los siguientes cargos que formarán la Junta Directiva:

Presidente : D. Alfonso García Galán
 Vicepresidente : D. Joaquín Abajo Quintana.
 Vocales : D. Juan Luis González García, D. Alberto Malvido Gutiérrez de Salamanca y D. Eddy Roelli

Los sres. Abajo Quintana y González García lo son en representación de las sociedades propietarias de sus respectivos apartamentos.

Se reelige por unanimidad a la presente empresa de Administración, I. Villada Administración y Servicios, S.L.

13 Ruegos y Preguntas.

El Sr. Molinero indica que según le han informado la Comunidad dispone de más hamacas que se encuentran guardadas en el sótano, solicita que las aprovechan y las saquen a la piscina también. También indica el Sr. Molinero que sería interesante mantener la casa-biblioteca de la entrada y propone colocar unas mesitas y llevar Internet hasta esta zona.

El Sr. Gonzalo Durán está de acuerdo con el Sr. Molinero y ve muy positivo mantener la caseta y darle mas uso. Por la demás quiere mostrar su agradecimiento a la Junta Directiva por la claridad y tranquilidad, y que observa una gran mejora en la comunidad y se ve reflejado en la forma que ha transcurrido la Junta.

El Sr. Queipo ruega que, dado que no han incluido en la actual Junta lo solicitado en el segundo escrito, se convoque una nueva Junta para tratar el asunto pendiente de la instalación de los ascensores.

El Sr. Sainz indica que sigue sin entender por qué el actual propietario del único apartamento de la Fase V vendido no paga la totalidad de la deuda antigua, a lo que le informa el Sr. Malvido que el propietario pagó lo que le correspondió por ley: la anualidad vigente y la del ejercicio anterior, y que el pago de la deuda anterior le corresponde al anterior propietario (la promotora).

Entiende el Sr. Sainz que en el momento de escritura bien el vendedor presenta un certificado emitido por la comunidad, indicando que no existe ninguna deuda o bien el comprador asume toda responsabilidad de liquidar antiguas deudas.

BXN001839

02/00190



96

Indica el Sr. Vicepresidente que es una discusión de carácter jurídico que no aclara sólo alarga la Junta innecesariamente.
 Es verdad que el comprador de la fase V pagó toda la deuda histórica, pero posteriormente la devolución de lo pagado de más conforme a lo estipulado legalmente, por lo que le fue devuelto el importe para evitar que este propietario pleiteara contra la comunidad.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 12.05 horas del día al principio indicado. Yo como Secretario doy fe.

VºBº
 EL PRESIDENTE,
 D. Alfonso García Galán

VºBº
 EL SECRETARIO
 D. Irache Villada

BX4061831

02/2014



ES COPIA DE SU ORIGINAL, y a instancia de la entidad otorgante, la expido en doce folios de papel de uso exclusivo para documentos notariales, serie BX, números 4061842 y los once anteriores en orden correlativo, que firmo, rubrico y sello, en ESTEPONA, a veintiuno de julio de dos mil catorce.

Doy fe. -----



SWORN TRANSLATION

NON-CERTIFIED COPY FOR INFORMATION PURPOSES

[stamp of the Notary's office of Ms JORGE MORO DOMINGO]

NUMBER FOUR THOUSAND ONE HUNDRED AND EIGHTY SIX

**DEED OF FOUNDING OF A GROUPING OF COMMUNITIES OF THE OWNERS OF THE
ALCAZABA BEACH RESIDENTIAL COMPLEX.**

In Estepona on 5th November 2004.

In my presence, **Mr JORGE MORO DOMINGO**, Notary of the Professional Notary Association of Granada, with notary district in Estepona,

THE FOLLOWING APPEAR

MR JESÚS DIEZ ORALLO, of legal age, resident in Madrid, whose address is in Mártires Concepcionistas, 19. Holder of National Identity Document/Tax Identification number 9.570.772.N.

Mr JUAN PABLO LERIA VALERO, of legal age, resident in Marbella, whose address is in Urbanización La Alcazaba, Crta. Cádiz km. 175 29660. Holder of National Identity Document/Tax Identification number 27346162-J.

Mr JOSE RAMOS BONILLA, of legal age, married, resident in Marbella, whose address for these purposes is in Aloha Pueblo, Plaza del Pan, local 30, Nueva Andalucía. Holder of National Identity Document nº 52.560.627-S.

NZ5454664

ACTING AS FOLLOWS:

a) **Mr JESÚS DIEZ ORALLO**, as PRESIDENT OF THE COMMUNITY OF OWNERS OF THE PHASES KNOWN AS PHASES I, II AND III OF THE ALCAZABA BEACH RESIDENTIAL COMPLEX, situated in the district of Estepona. His powers and representation are those pertaining to his capacity as President of that community, appointed to office by way of the resolution of the General Meeting of the owners held on 14 August 2002, and re-elected pursuant to the resolutions adopted in the General Meetings held on 14 August 2003 and 12 August 2004, as recorded in the certificate issued by the Secretary of that community, Mr GERARDO GAMEZ CAMPOS, and whose signature I can authenticate as it has been affixed in my presence.

And especially to the resolution adopted by the Annual General Meeting, held on 14 August 2003, as stated in that certificate. The mentioned certificate, dated 4 November 2004, issued on the front side of a single sheet of ordinary paper, is incorporated into this deed.

b) **Mr JUAN PABLO LERIA VALERO**, on behalf and in representation, in his capacity of Joint and Several Director, of the company “JARDINES DE LAS FUENTES, S.A.”, a Spanish company with its registered address in Marbella, Edificio La Alcazaba, incorporated for an indefinite term under the deed authorised in the presence of the Notary of Marbella, Mr Luis Oliver Sacristan, on 4 April 1984, and registered in the Companies Registry for Malaga in Volume 616, Book 464, Sheet 49, Section 8, Page 3146, 1st Entry, operating with Company Tax Number A 29130978.

It adapted its Bylaws to the present Law by way of the resolution adopted by the General Meeting of Shareholders of the Company held on 19 June 1992, which was placed on public record in the deed executed in Marbella in the presence of the Notary Mr Emilio Iturmendi Morales, registered in the Companies Registry for Malaga, in Volume 1262, Book 175 of the General Companies Section, Sheet 6, Page number 7362, 1st Entry.

NZ5454663

The appointment and his powers to act herein are those set out in the resolution of the General Meeting held on 5 August 2002, as recorded in the deed authorised in the presence of the Notary Mr Rafael Requena Cabo, on 23 September 2002, with number 4391 of his official record, registered in the Companies Registry for Malaga in Volume 1858, Book 771, Sheet 179, section 8, Page number 7362, 11th Entry.

He assures me that his office and his powers of representation are still valid, and that the company he represents is still in good standing.

c) **Mr JOSÉ RAMOS BONILLA** on behalf and in representation, as verbally appointed agent, according to his statements, of the company “ALCAZABA 2002 DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.”, with registered address in Marbella, Malaga, Plaza del Pan, Local 30, Urbanización Aloha Pueblo, 29660, Nueva Andalucía; incorporated under the public deed executed in Estepona, on 21 November 2002 in the presence of the Notary of Estepona Mr Jose Maria García Urbano with number 4.411 of his official record. Operating with Company Tax Number B-92/378.827. Registered in the Companies Registry for Malaga, in Volume 3140, Book 2053, Sheet 77, section 8 and Page MA-58614.

This company is directed by a Sole Director which is “PROMOCIONES ALFA 94, S.L.”, incorporated for an indefinite term, whose registered address is in Marbella, Plaza del Pan, local 30, Urbanización Aloha Pueblo, Nueva Andalucía. Incorporated as a Public Limited Company under the name of PROMOCIONES ALFA 94, S.A., pursuant to the deed authorised in Malaga in the presence of the Notary of that city, Mr Antonio Olmedo Martínez, on 28 January 1994 with number 437 of his official record.

Registered in the Companies Registry for this Province, in Volume 1.520 of the archive, Book nº 433 of the General Companies Section, Sheet 48, Page nº MA-16177, 1st Entry. It was changed to a limited liability company pursuant to the deed authorised in Malaga by the Notary Mr Miguel Olmedo Martínez on 29 July 1999 under number 1.872 of his official record, registered in Volume 1520, Book 433, Sheet 54, Page nº MA-16117, 9th Entry.

NZ5454662

Operating with Company Tax Number B-29/652.641.

I, the Notary, caution them on the need for "ALCAZABA 2002 DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.", to ratify this deed in order for it to be fully effective.

I identify them from their respective national identity documents.

As they are acting, I judge them to have sufficient legal capacity for executing this deed of CREATION OF A GROUPING OF COMMUNITIES and to that end,

THEY STATE:

I.- **Mr JESÚS DIEZ ORALLO**, states that the condominium properties he is representing, the seven encompassed within what are known as Phases I, II and III of the Alcazaba Beach residential complex, are set up on the following estates:

- PHASE I:

a) "Plot of land in the municipal district of Estepona, sector of Padrón, site of Cañada Ortega y de Los Llanos, measuring seven thousand, nine hundred and sixty five point five one square metres, and is known as plot number 4. It is bordered on all sides by the rest of the estate from which it forms a separate plot, except for the South West where it also borders with plot nº 5.

REGISTRATION DETAILS: Entered into Volume 629, Book 442, Sheet 155, property nº 32.071 of the Land Registry nº 2 of Estepona.

The estate referred to was divided into condominium ownership under the public deed executed in the presence of the former Notary of Marbella Mr José Luis Palanco Burgos, on 13 November 1986, nº 4.307 of his official record.

b) "Plot of land in the municipal district of Estepona, sector of Padrón, site of Cañada Ortega y de Los Llanos, measuring three thousand, forty five point six three square metres, and is known as plot number 3.

NZ5454661

It is bordered on all sides by the rest of the estate from which it forms a separate plot and which is used for roads, paths and other common elements of the ALCAZABA BEACH Complex”.

REGISTRATION DETAILS: Entered into Volume 629, Book 442, Sheet 151, property nº 32.067 of the Land Registry nº 2 of Estepona.

The estate referred to was divided into condominium ownership under the public deed executed in the presence of the former Notary of Marbella Mr José Luis Palanco Burgos, on 15 June 1987, nº 2.480 of his official record.

c) “Plot of land in the municipal district of Estepona, sector of Padrón, site of Cañada Ortega y de Los Llanos, measuring ten thousand, one hundred and ninety one point eight eight square metres, and is known as plot number 2. It is bordered on all sides by the rest of the estate from which it forms a separate plot and which is used for roads, paths and other common elements of the ALCAZABA BEACH Complex”.

REGISTRATION DETAILS: Entered into Volume 629, Book 442, Sheet 149, property nº 32.065 of Land Registry nº 2 of Estepona.

The estate referred to was divided into condominium ownership under the public deed executed in the presence of the former Notary of Marbella Mr José Luis Palanco Burgos, on 10 November 1987, nº 4.112 of his official record.

- PHASE II:

a) “Plot of land in the municipal district of Estepona, sector of Padrón, site of Cañada Ortega y de Los Llanos, measuring seven thousand seven hundred and sixty point two one square metres, and is known as plot number 8. It is irregular in shape and bordered on all sides by the rest of the estate on which it forms a community, except to the South, where along three sections, it also borders with the plot described below”.

REGISTRATION DETAILS: Entered into Volume 683, Book 483, Sheet 46, property nº 35.534 of the Land Registry nº 2 of Estepona.

NZ5454680

The estate referred to was divided into condominium ownership under the public deed executed in the presence of the former Notary of Marbella Mr José Luis Palanco Burgos, on 15 December 1987, nº 5.666 of his official record.

b) "Plot of land in the municipal district of Estepona, sector of Padrón, site of Cañada Ortega y de Los Llanos, measuring nine thousand nine hundred and eighty two point three four square metres, and it is known as plot number 7. It is irregular in shape and is bordered on all sides by the rest of the estate on which it forms a community".

REGISTRATION DETAILS: Entered into Volume 683, Book 483, Sheet 42, property nº 35.530 of Land Registry nº 2 of Estepona.

The estate referred to was divided into condominium ownership x under the public deed executed in the presence of the former Notary of Marbella, Mr José Luis Palanco Burgos, on 15 September 1988, nº 4.339 of his official record.

- PHASE III:

a) "Plot of land in the municipal district of Estepona, sector of Padrón, site of Cañada Ortega y Los Llanos, measuring seven thousand one hundred and thirty two point three eight square metres, and it is known as plot number ten. It is bordered on all sides by the rest of the estate in which it forms a community, except to the South West where in four sections it borders with the plot that will be described below and indicated as number eleven".

REGISTRATION DETAILS: Entered into Volume 730, Book 520, Sheet 13, property nº 38.379 of the Land Registry nº 2 of Estepona.

The estate referred to was divided into condominium ownership under the public deed executed in the presence of the former Notary of Marbella Mr José Luis Palanco Burgos, on 27 December 1988, nº 5.270 of his official record.

b) "Plot of land in the municipal district of Estepona, sector of Padrón, site of Cañada Ortega y Los Llanos, measuring nine thousand two hundred and thirty eight point three eight square metres, and it is known as plot number twelve. It is irregular in shape and is bordered on all sides by the rest of the estate on which it forms a community"

NZ5454659

REGISTRATION DETAILS: Entered into Volume 730, Book 520, Sheet 21, property nº 38.383 of the Land Registry nº 2 of Estepona.

The estate referred to was divided into condominium ownership under the public deed executed in the presence of the former Notary of Marbella Mr José Luis Palanco Burgos, on 1 March 1989, nº 886 of his official record.

II.- Mr JUAN PABLO LERIA VALERO states that the company JARDINES DE LAS FUENTES, S.A. which he represents, is the owner of the following plot:

“URBAN.- Plot of land in the municipal district of Estepona, sector of Padrón, site of Cañada Ortega y Los Llanos, measuring, according to the Registry, after the land segregations made, twenty three thousand three hundred and eighty eight point four one square metres although, according to the deed shown it measures twenty two thousand, five hundred and forty six point eight five square metres. It borders: to the North, with the already existing street parallel to the Main Cádiz to Malaga highway; to the South, along a straight line appreciably parallel to the above, with the Second and Third phases of the Alcazaba Beach Complex, along the northern boundary with a road planned and which will be built on those plots; to the East, with the land of Mr Miguel Méndez Fernández; and to the West, on a single section, with the rest of estate number 31.180 to be used as Phase One of the Alcazaba Beach Complex.

Following the deed of segregation executed on 5 March 2004 in the presence of the Notary of Estepona, Mr Jorge Moro Domingo, with number 938 of his official record, and filed for registration with Land Registry number two prior to this act, the property described in the previous paragraph has been reduced, according to the mentioned deed of segregation, to six thousand two hundred and thirty nine point seven five

NZ5454658

square metres (6,239.75m²); the description of the mentioned property is changed in respect of the result of that segregation”.

REGISTRATION DETAILS: The property is registered in the Land Registry number 2 of Estepona , in Volume 603, Book 422, Sheet 86, property number 17.016.

On this plot, the company of reference is developing the construction of what is known as phase IV of the ALCAZABA BEACH residential complex, pending the execution of the pertinent deed of declaration of new construction and division into condominium ownership; that deed will make specific reference to the content of this deed.

III.- Mr JOSÉ RAMOS BONILLA states that the company “ALCAZABA 2002 DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.” which he represents, is the owner of the following plot:

“URBAN: plot of land located in the municipal district of Estepona, in the sector of El Padrón, site of Cañada Ortega, with an area of two thousand three hundred and twenty seven point five zero square metres although, after correcting the boundaries, the current area is two thousand seven hundred and twelve point three zero square metres. Boundaries: North, with the main estate from which the groupings giving rise to this plot originate, nowadays the sports area of the Alcazaba Beach Complex; South, with a plot previously sold to Mr Vicente Gómez Flores; East, with the same main estate mentioned above, originally for use as the pavement of the street of the Alcazaba Beach Complex at this point; and West, with a plot also separated from the main estate and sold to Mrs Oppenlander, and land belonging to the same lady. This property is created by grouping together the registration numbers 14.224-BIS and 14.226-BIS, appearing on Sheets 206 and 214. of Books 181 and 765 of Estepona, respectively.

REGISTRATION DETAILS: Entered into Volume 1,228, Book 977 of Estepona, Sheet 1, 1st Entry, property nº 56.403-BIS of the Land Registry nº 2 of Estepona.

NZ5454657

This property was created by grouping together the registration numbers 14.224-BIS and 14.226-BIS, according to the deed of grouping plots authorised by the Notary of Estepona Mr Jose María García Urbano on 5 November 2002, under nº 4.149 of his official record.

On that plot the company in question is developing the construction of what is known as phase V of the ALCAZABA BEACH residential complex.

IV.- That the plots mentioned form part of UEP-R19 “Alcazaba Beach” in the Master Urban Plan for Estepona.

V.- That the Plenary Session of the Town Council held on 27 December 2003 gave final approval to the procedure for the Specific Amendment of Elements of the Master Urban Plan for Estepona, relating to UEP-R19 “Alcazaba Beach”, which was published in the Official Gazette for the Province of Malaga nº 45, dated 5 March 2004.

That amendment involves dividing the Development Unit UEP-R19 “Alcazaba Beach” into three independent units (numbered UEP-R19.I, UEP-R19.2 and UEP-R19.3), changing the classification from commercial to residential for the plot making up UEP-R19.3, and readjusting the road layout in the northwest part of the present unit.

Development Unit UEP-R19.1 would be that comprising the properties making up phases I, II and III of the ALCAZABA BEACH Complex, which have been described in Point I of the Recitals of this deed.

Development Unit UEP-R19.2 would be that comprising the properties making up phase V of the ALCAZABA BEACH Complex, which has been described in Point III of the Recitals of this deed.

Development Unit UEP-R19.3 would be that comprising the properties making up phase IV of the ALCAZABA BEACH Complex, which has been described in Point II of the Recitals of this deed.

VI.- That on 13 August 2002, the Community of Owners of phases I, II and III of the ALCAZABA BEACH Complex and the company JARDINES DE LAS FUENTES, S.A., as the owner of the land where what is known as phase IV of the Complex is to be built, entered into a private agreement for incorporating that phase into the Complex and so

NZ5454656

permitting the owners of the properties comprising that phase IV to use the common services and elements of the Complex, with their participation in the costs for the conservation and maintenance of those common services and elements.

VII.- That on 16 August 2002, the Community of Owners of phases I, II and III of the ALCAZABA BEACH Complex and the company PROMOCIONES ALFA 94 S.L., the Sole Director of the company ALCAZABA 2002 DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L., the current owner of the land where what is known as phase V of the Complex is to be built, entered into a private agreement for incorporating that phase into the Complex and thus permitting the owners of the properties comprising that phase V to use the common services and elements of the Complex, with their participation in the costs for the conservation and maintenance of those common services and elements.

VIII.- That the intention of the Community of Owners of phases I, II and III of the Alcazaba Beach Residential Complex, and of the company JARDINES DE LAS FUENTES, S.A. and the company PROMOCIONES ALFA 94, S.L., as owners of the land on which the development is taking place of phases IV and V, respectively, of the mentioned Residential Complex, is to create a GROUPING OF COMMUNITIES in the terms of art. 24 of the Common Property Act , for which

THEY EXECUTE AS FOLLOWS

First.- That the community of owners of phases I, II and III of the Alcazaba Beach Residential Complex and also the two future communities of owners of properties in phases IV and V of the mentioned residential complex, are set up as a GROUPING OF COMMUNITIES under the followings BYLAWS OF THE "ALCAZABA BEACH" GROUPING OF COMMUNITIES.

ARTICLE 1. The purpose of these Bylaws, drawn up in accordance with the provisions of

NZ5454655

article 24 of the Common Property Act (Act 8/1999), is to govern the Grouping of Communities of the ALCAZABA BEACH Residential Complex of Estepona.

ARTICLE 2. The Grouping of Communities of the Alcazaba Beach Residential Complex will be composed of the Community of Owners of Phases I, II and III of the "Alcazaba Beach" Residential Complex in Estepona, and also the Communities of Owners of the properties in phases IV and V of the mentioned Residential Complex, yet to be built, which will form part of the Development Unit UEP-RI9 "Alcazaba Beach" under the Master Urban Plan for Estepona.

Specifically excluded from the mentioned Grouping are any communities of owners of parking spaces and storerooms which might be created in any of the phases of the Alcazaba Beach Residential Complex whose members, for the mere fact of being owners of any parking space, garage space or storeroom, will not be entitled to use the common areas, elements and services of the complex, nor will they contribute to the costs of their conservation and maintenance.

ARTICLE 3. The Owners Meeting (called the "GENERAL MEETING OF THE OWNERS OF THE ALCAZABA BEACH RESIDENTIAL COMPLEX GROUPING OF COMMUNITIES", hereinafter referred to as "the Owners Meeting") will be formed by the owners of all the properties existing in the buildings of the five phases of the ALCAZABA BEACH Residential Complex

ARTICLE 4. A Committee will be appointed from among the members of the mentioned Owners Meeting, composed of the number of persons decided in each case by the Owners Meeting and a minimum of five members, who will occupy the following offices:

A President, who will be the legal representative of the Grouping of Communities.

A Vice-President, whose function will be to support and assist the President.

NZ5454654

Three Committee Members

ARTICLE 5.- The Owners Meeting will designate the individual or the company which, with sufficient professional qualification, will be engaged for carrying out the functions of Administrator of the Grouping of Communities.

That Administrator shall also perform the functions of Secretary of the Owners Meeting and of the Committee, acting as the person who certifies the resolutions adopted by those Meetings and who safeguards all the documentation pertaining to them, especially the Minutes Book of all Meetings.

ARTICLE 6. The Owners Meeting shall be held at least once a year, at the beginning of the year, to approve the accounts and the budget of the Grouping of Communities, and to renew the offices on the Committee. Nevertheless, the meeting may discuss any other matters provided they have been included on the Agenda for that Meeting.

It shall also meet whenever the President considers appropriate or if requested by one quarter of the property owners, or a number of owners representing at least 25 percent of the participation percentages set out in the Appendix accompanying these Bylaws.

ARTICLE 7. For the formal notice of Owners' Meetings, whether in first or second call, its requirements, notifications, summonses, proxy forms, agenda and drafting of the corresponding Minutes of the meeting, the provisions of the Common Property Act shall apply.

ARTICLE 8. The Owners Meeting will be validly constituted in its first call if it is attended by a majority of properties owners who in turn represent the majority of the participation percentages set out in the Appendix accompanying these Bylaws. In second call, it will be validly constituted regardless of the number off owners present.

NZ5454653

Article 9.- For resolutions to be validly adopted in the first call, a vote is required from the total majority of owners who, in turn, represent the majority of the participation percentages established in the appendix to these Bylaws.

In second call, the resolutions adopted by the majority of the owners present will be valid, provided that this in turn represents more than half of the amount of the participation percentages established in the appendix to these Bylaws.

For resolutions to be validly adopted for which the Common Property Act requires a unanimous vote or a qualified majority, in all cases the majorities established in that Law will be required.

ARTICLE 10. The resolutions adopted by the Owners Meeting will be binding on all the owners of the properties in the buildings of the five phases of the Alcazaba Beach Residential Complex , and will be reflected in the Minutes Book which will be kept by the Grouping, with all legal requirements.

Certificates of the resolutions adopted by the Owners Meeting will be issued by the Secretary with the approval of the President.

ARTICLE 11. The following participation percentages are established for the proper upkeep of the services, amenities, taxes, charges and responsibilities arising from the elements and services for the common use of the Residential Complex and which cannot therefore be attributed individually or separately to each of the Communities making up the Grouping:

For all the properties in the buildings of phases I, II and III, a total participation of 79.905 %.

For all the properties existing in the buildings of phase IV, a total participation percentage of 17.500 %.

For all the properties existing in the buildings of phase V, a total participation percentage of 2.595%.

Those total participation percentages have been distributed amongst the different

NZ5454652

properties in the buildings of the five phases of the complex, according to the appendix attached to these Bylaws which forms an integral and inseparable part hereof, in which the individual percentage is established corresponding to each of the mentioned properties, with exception of the properties that will make up Phase V of the Complex, whose total participation (2.595 %) will be distributed among those properties once the corresponding deed of condominium division has been executed.

ARTICLE 12. The participation percentages for the properties in the buildings of the five phases of the complex, which are reflected in the already mentioned appendix, will be used to attribute their participation in the expenses and benefits.

ARTICLE 13. The common elements and services of the Residential Complex, notwithstanding the ownership rights over them held by the different Communities, consist of the following:

The three beach clubs and the amenities existing therein.

The seven swimming pools of the complex and leisure amenities annexed to them (such as gymnasiums, saunas, etc.), and any that may be built in the future.

The five tennis courts and three paddle tennis courts, and any that may be built in the future.

The reception and administration office.

The guard service, the cleaning and maintenance service of the Residential Complex.

The exterior façades of the buildings existing in the five phases of the Residential Complex (including their decoration, paintwork and ornamental items, except for pergolas and woodwork), the maintenance and repair of which will be borne by the Grouping of Communities itself with a view to conserving the harmony and uniformity of the appearance and the state of conservation of the Complex. The gardens and green zones which are within the boundaries of the Residential Complex.

NZ5454651

The streets, paths, pavements and squares within the boundaries of the Residential Complex.

The open-air parking spaces which are not privately owned.

The general sewage system up to the point of connection with the manholes of each block.

The low voltage electricity system in the section comprised between the branching or the mains and the connection point of the blocks or the meter rooms in each block.

The water distribution pipes in the section comprised between the end of the network and the individual meters of each block or, if the case, the connection points of the network in each block.

The public lighting system and light points installed within the boundaries of the Residential Complex which do not form part of the blocks.

The watering system installed in the Complex.

The ducting of the telephone network within the boundaries of the Residential Complex.

The television, radio, telecommunications and alarm network as far as the connection points in the blocks.

Any other common services, systems and areas that the Residential Complex has or may have in the future and which do not belong individually or independently to any of the Communities of the phases of the grouping.

ARTICLE 14. All expenses generated by the maintenance, conservation and administration of the mentioned common elements will be borne by the owners of the properties in the buildings of the five phases of the complex in accordance with the participation percentage attributed to each property in the appendix attached to these Bylaws. To that end, the Administrator of the Grouping of Communities will issue a quarterly service charge to be paid within a maximum of thirty days from its date of issue.

NZ5454650

Interest will be charged at the annual rate of 20% from the date when the voluntary payment period expires until payment is made in full.

ARTICLE 15. These Bylaws will be binding on all owners and Communities of Owners of the properties in the buildings of the five phases of the Alcazaba Beach Residential Complex and also on future owners, without the need for any express subrogation on their part.

ARTICLE 16.- Where no provision is made in these Bylaws, the Common Property Act and the Civil Code will be additionally applicable.

ARTICLE 17. Any amendment to these Bylaws will require the unanimous agreement of all owners of properties in the buildings of the five phases of the complex.

Second. I am given photocopies of the following documents which I attach to this deed:

1.- Certificate of the resolutions of the General Meeting of the ALCAZABA BEACH Community dated 14 August 2002, issued on a single sheet of ordinary paper, signed by Mr Gerardo Gomez Campos, with the approval of the President, Mr Jesus Diez Orallo, whose signatures I authenticate as they have been affixed in my presence.

2.- List of coefficients of all the elements of the communities making up the grouping of communities being created in this act, issued on eight sheets of ordinary paper printed on the front.

Those photocopies are printed on nine sheets of stamped paper for exclusive notary use, series 5R, numbers 3360912, 3360913, 3360914, 3360915, 3360916, 3360917, 3360105, 3360106 and 3360107, which I, the Notary, certify that they match the originals.

EXECUTION AND AUTHORISATION.

Thus they state and grant.

NZ5454649

In accordance with the provisions of the Data Protection Act 15/1999, the persons appearing are informed of and accept that their particulars will be incorporated into the computerised filing system that exists in the Notary's office and that will be kept confidentially therein, notwithstanding the reports that the Notary is obliged to send to the Authorities. Its purpose is to process the formalisation, invoicing and subsequent follow-up of this deed, and the functions pertinent to notary activity. The identity and address of the person responsible is the authorising Notary and his notary office, respectively.

I, the Notary, certify that the execution of this deed abides by the legal requirements and the duly informed will of the persons appearing.

At their choice I read out this deed, the persons appearing give their approval and sign it together with me.

I, the Notary, bear witness to the identity of the persons appearing, who I have identified from their documents shown, and to whom I made the legal cautions and reservations, amongst which those provided for under the Law on Capital Transfer Tax and Stamp Duty, and the obligation of the buyer to submit a copy of the settlement of that tax within the thirty working days from signing, and that this public instrument is issued on seventeen sheets of stamped paper for exclusive use in notarial documents, of the series 5R, numbers 3378596, 3378597, 3378598, 3378599, 3378600, 3378601, 3378602, 3378603, 3378604, 3378605, 3378606, 3378607, 3378608, 3378609, 3378610, 3378611 and 3378612.

NON-CERTIFIED COPY FOR INFORMATION PURPOSES

NZ5454648

<p>Karen ROSENBERG, Traductora-Intérprete Jurada de inglés, nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, con el n° 4186, certifica que la que antecede es una traducción fiel y exacta al INGLES de un documento redactado en CASTELLANO.</p> <p>Esta traducción consta de DIECISIETE páginas numeradas, así como una copia del documento original, todas firmadas, fechadas y selladas por la traductora intérprete jurada.</p> <p>En Marbella, a 03 de septiembre de 2018</p>	<p>Karen ROSENBERG, Official Translator and Interpreter of English/Spanish, appointed by the Ministry of Foreign Affairs and Cooperation under n° 4186 hereby certifies that the above is a true and complete translation into ENGLISH of a document drawn up in SPANISH.</p> <p>This translation consists of SEVENTEEN numbered pages and a copy of the original document, all pages signed, dated and stamped by the Official Translator and Interpreter</p> <p>In Marbella, on 03 September 2018</p>
---	---

SWORN TRANSLATION

[Paper for Exclusive Notary Use]

[State stamp]

[State stamp]

BX4061842

[stamp of the Notary's office of Ms Almudena Romero Lopez]

02 / 2014

Almudena Romero Lopez
NOTARY
Urb. El Pilar, CN 340, Km 167.5
1st floor
Tel 952 904030 - 952 880193
ESTEPONA

DEED OF RECTIFICATION

NUMBER ONE THOUSAND FIVE HUNDRED AND TWENTY FOUR

In ESTEPONA, my notary district, on 21 July 2014.

In my presence, ALMUDENA ROMERO LOPEZ, Notary of the Professional Notary Association of Andalusia, with notary district in Estepona,

THE FOLLOWING APPEARS:

MR ALFONSO GARCÍA GALAN, of legal age, married, Technical Architect, resident of Madrid (28001), whose address is Principe de Vergara, number 5, holder of National Identity Document number 06.512.976-C.

ACTING AS FOLLOWS:

Representing and as President of the Grouping of Communities, also known as "Community of Owners of ALCAZABA BEACH" composed of Phases I, II, III, IV and V, which form the mentioned Grouping, made up, respectively, of registered property numbers 32.071, 32.067 and 32.065 of Registry number 2 of Estepona (Phase I); 35.534 and 35.530 of the same Registry (Phase II); 38.379 and 38.383 of the same Registry (Phase III); 17.016 of the same Registry of Estepona (Phase IV) and 56.403 of the same Registry (Phase V).

He demonstrates his power of representation from the Community minutes book, duly sealed and stamped by the Land Registry number two of Estepona, which records his appointment in the Annual General Meeting of the Community held on 14 August 2013, attached to this main deed, showing the list of owners present at that Meeting. He assures me that he continues to hold office, that the powers invested in him have not been cancelled, suspended or limited or conditioned in any way; and that the entity represented is in good legal standing.

I verify his identity from the documents mentioned. In the capacity in which he is acting, taken from the mentioned documents which I have before me, I judge him to have the necessary legal capacity and powers for executing this DEED OF RECTIFICATION and to that end

02 / 2014

HE STATES AS FOLLOWS

I. That acting in the representation stated, he rectifies the following deeds:

1.- Deed of Foundation of the grouping of communities of owners of the Residential Complex "ALCAZABA BEACH", executed in the presence of the Notary Mr Jorge Moro Domingo on 5 November 2004 under number 4.187 of his official record.

2.- Deed for Placing on Public Record the private settlement agreement, executed in the presence of the Notary Mr Mauricio Pardo Morales, on 29 July 1998 under number 1.467 of his public record.

3.- Deed that supplements the previous deed, executed in the presence of the Notary Mrs. Almudena Romero López on 18 July 2013 under number 1.301 of her official record.

I.- Having stated the above, the person appearing in the capacity with which he acts,

EXECUTES AS FOLLOWS:

That he hereby rectifies the above mentioned deeds in the following manner:

ONE.- Rectification of the wording of article 11 of the Bylaws of the Grouping, incorporated into the deed dated 5 November 2004.

Where it says:

"For all the properties existing in the buildings of Phases I, II and III, a total participation percentage of 79.905%.

For all the properties existing in the buildings of Phase IV, a total participation percentage of 17.500%.

For all the properties existing in the buildings of Phase V, a total participation percentage of 2.595%.

IT SHOULD SAY:

"For all the properties existing in the buildings of Phase I, made up of registered property numbers 32.071, 32.065 and 32.067, the following participation percentages: Property 32.071: 12.294%; Property 32.065: 4.610% and Property 32.068: 13.829%.

[State stamp]

[State stamp]

BX4061840

[stamp of the Notary's office of Ms Almudena Romero Lopez]

02 / 2014

For all the properties existing in the buildings of Phase II, made up of registered property numbers 35.534 and 35.530, the following participation percentages: Property 35.534: 10.757% and Property 35.530: 13.829%.

For all the properties existing in the buildings of Phase III, made up of registered property numbers 38.379 and 38.383, the following participation percentages: Property 38.379: 10.757% and Property 38.383: 13.829%.

For all the properties existing in the buildings of Phase IV, made up of registered property number 17.016, a total participation percentage of 17.500%.

For all the properties existing in the buildings of Phase V, made up of registered property number 56.403, a total participation percentage of 2.595%.

TWO.- Rectification of the wording of article 12 of the Bylaws of the Grouping. Where it says:

"The participation percentages of the properties existing in the buildings of the five phases of the complex, which are listed in the mentioned attachment, will serve to attribute to each one its participation in the expenses and profits".

IT SHOULD SAY:

"The participation percentages of the properties existing in the buildings of the five phases of the complex, listed in the mentioned attachment, have no relevance for registration purposes, and are only used for internal purposes for calculating the participation in the expenses and profits".

THREE.- The person appearing, as he acts, requests the registration of this deed in the pertinent Land Registry.

EXECUTION AND AUTHORISATION

Thus he declares and executes, according to the draft provided by the person appearing.

In accordance with the Personal Data Protection Act (L.O. 15-1999 of 13th December), the person appearing is informed of and accepts that his particulars will be incorporated into the computerised files kept at the Notary office, which are held confidentially, notwithstanding the

[stamp of the Notary's office of Ms Almudena Romero Lopez]

02 / 2014

reports that the Notary is obliged to send to the authorities. The purpose of these is to carry out the formalisation, invoicing and subsequent follow-up of this public instrument and for the functions proper to the Notary's activity. The identity and address of the person responsible is the Notary authorising this instrument (with whom you may exercise your rights of access, rectification, cancellation and opposition - where appropriate-) and his Notary office, respectively.

I, the Notary, bear witness to the identity of the person executing, who I have identified from his documentation mentioned, and to his legal capacity and standing, in my opinion, to execute this deed; I state for the record that his consent has been freely given and that the execution of this deed abides by the legal requirements and the duly informed will of the person executing and appearing in this deed. At his choice I read out this instrument, and after identifying him from his mentioned document, he gives his approval, consent and signs it together with me the Notary. I, the Notary, bear witness to the entire content of this public instrument, issued on four sheets of stamped paper for exclusive use in notarial documents, of the series BX, numbers 4060563 and the three subsequent numbers in consecutive order, which I sign, initial and seal. I, the Notary, BEAR WITNESS.

Signed as stated in the document.

Signed - Illegible - Initialled. The stamp of the Notary is affixed.

NOTARY FEE BASE. Document with no mention of Amount.

DOCUMENTS ATTACHED:

<p>Karen ROSENBERG, Traductora-Intérprete Jurada de inglés, nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, con el nº 4186, certifica que la que antecede es una traducción fiel y exacta al INGLES de un documento redactado en CASTELLANO.</p> <p>Esta traducción consta de CUATRO páginas numeradas, así como una copia del documento original, todas firmadas, fechadas y selladas por la traductora intérprete jurada.</p> <p>En Marbella, a 29 de agosto de 2018</p>	<p>Karen ROSENBERG, Official Translator and Interpreter of English/Spanish, appointed by the Ministry of Foreign Affairs and Cooperation under nº 4186 hereby certifies that the above is a true and complete translation into ENGLISH of a document drawn up in SPANISH.</p> <p>This translation consists of FOUR numbered pages and a copy of the original document, all pages signed, dated and stamped by the Official Translator and Interpreter</p> <p>In Marbella, on 29 August 2018</p>
--	--