

Enero
2022

Senorio de Aloha - Revisión 2021



JOHN RILEY

Compañeros propietarios

Cuando fui elegido presidente en julio de 2020, dije que devolver a Senorio a una comunidad de alta calidad llevaría entre 3 y 5 años. La magnitud del deterioro de la infraestructura de los edificios (edificios principales y garajes), las mejoras necesarias para la infraestructura de apoyo (piscinas, riego, sistemas de seguridad, etc) requerirían un alto nivel de experiencia en ingeniería y gestión, y lo que es más importante, los fondos para llevar a cabo el trabajo. Mi opinión al respecto no ha cambiado, salvo para decir que el reto es más difícil de lo que pensé al principio, pero no es insuperable y mi plazo para lograrlo es el mismo.

En el año 2021 se han producido algunos avances que yo describiría como "casi manejables". Para ayudarles a entender lo que quiero decir, he seleccionado una serie de ejemplos de gestión comunitaria para que tengan una idea de lo que realmente ocurre en el día a día. Soy brutalmente franco en mis evaluaciones porque no puedo permitirme que usted, o incluso yo mismo, seamos complacientes y perdamos de vista lo que se necesita para alcanzar nuestros objetivos.

"Tu comunidad se encuentra en un punto crítico. Vote por el cambio la próxima semana para un futuro seguro"

1. FINANZAS

(Nuestro estado financiero es muy débil.)

En el momento de mi nombramiento, en julio de 2020, la deuda total de los propietarios con la comunidad superaba los 500.000 euros. Debíamos a nuestros acreedores más de 250.000 euros. Como consecuencia, la comunidad no era capaz de llevar a cabo todo el mantenimiento rutinario y las reparaciones críticas.

La prioridad número uno era estabilizar nuestra situación financiera. Puedo decir que hemos logrado cierto grado de estabilización en el sentido de que ya no estamos gastando dinero que no tenemos y estamos logrando un mejor valor para lo que gastamos. Con una gestión financiera prudente, creo que en los próximos dos o tres años podremos lograr un balance más estable y disponer de fondos para las reparaciones de capital.

Las mejoras clave en 2021 que nos han aportado cierto grado de estabilidad son

- Una reducción del 16% en la cantidad total de dinero que se nos debe.
- Reducción del coste de algunos de nuestros subcontratistas, ya que los contratos estaban pendientes de renovación. Sin embargo, creo firmemente que hay margen para reducir el número de contratistas y el precio que pagamos por estos servicios.
- Nuestros acreedores llamaron a la puerta inmediatamente después de la Junta General de Accionistas de julio de 2020 pidiendo su dinero. Esto proporcionó la oportunidad de establecer planes de reembolso que están en línea con nuestros ingresos y un plan de gastos prudente.

En el Apéndice 1 adjunto se detalla lo que debemos a nuestros acreedores.

A continuación, podrá ver un resumen de nuestra situación financiera en el tercer trimestre de 2021 y una comparación con la de 2020.

Senorio de Aloha Summary Income and Expenditure account

	Actual 9 months 30/09/2021 £	Actual 12 months 31/12/2020 £
Community Fees	516,708 (see note 2)	626,347
Expenses	440,035	613,327 (including €80k provision against owner's debt)
Legal Provision - 10% of budgeted expenses		
Surplus for the Period	76,673	13,020

Senorio de Aloha Balance Sheet

	30/11/2021	30/09/2021	31/12/2020	31/12/2019
Owner balances	319,184	340,456	337,273	457,143
Bank	127,916	88,919	71,771	8,614
Sub Total	447,100	429,375	409,044	465,757
Less;				
Supplier balances etc	269,622	287,824	344,165	314,020
Net Assets	177,478	141,551	64,879	151,737
Represented by:				
Reserves forward from prior year	64,878	64,878	51,858	199,846
Surplus/(Deficit) for the period	112,600	76,673	13,020	-48,109
	177,478	141,551	64,879	151,737

Notes:

1. The 'surplus' for 2020 is after providing €80,546.77 against owner balances owing.
2. The surplus for the 9 months to the end of September 2021 of €77,562 includes €57,183 fees for garages and storerooms and €24,000 for Wifi fees. Both of these items are for the full year 2021 - hence the surplus for the nine months is more accurately €56k approx.
3. Net owner balances are €340k at the end of September but the actual amount collectible is probably no more than €100k- €150k. Hence, the real financial position of the Community is that we are in deficit/insolvent to the extent of approx €100k.

Notas

1. El superávit para 2020 es después de proveer 80.546,77 € para el saldo adeudado por los propietarios.

2. El superávit para los 9 meses hasta finales de septiembre de 2021 de 77.562 € incluye 57.183 € de cuotas por garajes y trasteros, y 24.000 € de cuotas de Wifi. Estos conceptos son para todo el año 2021, por lo que el superávit por estos nueve meses es, con mayor precisión, aproximadamente 56.000€.

3. El balance neto de los propietarios a finales de septiembre de 2021 de 340.000 €, pero el importe real cobrable es, probablemente, no mayor de 100.000 – 150.000 €. Por tanto, la posición financiera real de la Comunidad es que debemos aproximadamente 100.000 €.

2. INFRAESTRUCTURA

Años de abandono hacen que importantes aspectos de la infraestructura de Senorio se encuentren en un estado peligroso.



Esta foto muestra cables eléctricos "vivos" con una caja de protección abierta, y las grietas del techo tienen agua corriendo a través de ellas - ¡un gran riesgo!

(en lugar de permitir que nuestro hombre de mantenimiento limpie los restos del jardín, Meridional debería encargarse de garantizar la seguridad absoluta de las conexiones eléctricas)

Y algunos ejemplos concretos más son:

- Un trabajo de pintura muy deficiente entre 2014-2018 que simplemente pintó sobre las grietas. Ahora es evidente que en los próximos años se necesitarán costosas reparaciones en las fachadas y terrazas de todos los edificios. La principal causa de los daños ha sido el mal mantenimiento de los sistemas de riego de las jardineras. Cuando celebremos una asamblea general, probablemente propondré que se desconecte el riego para evitar que se produzcan más daños, antes de que se lleve a cabo un plan para realizar las costosas reparaciones necesarias.
- Me gustaría añadir que el contratista de pintura sigue reclamando que le debemos 138.000 euros. El anterior administrador no pudo entregar el contrato y el registro completo de facturas (que se cree que son del orden de 800-950.000 euros), y el contratista de la pintura no está dispuesto a proporcionar una copia para justificar su reclamación. Así que hasta que no veamos la documentación no autorizaré el pago de esta deuda.
- Desde hace años se está llevando a cabo un proceso judicial contra uno de los contratistas generales originales de la comunidad por trabajos de mala calidad en las infraestructuras a nivel del suelo. Esto ha provocado daños sustanciales en varios aparcamientos a nivel de sótano. Es una carrera contrarreloj para conseguir una indemnización favorable a través de los tribunales (si ganáramos el caso) frente a tener que conseguir los fondos necesarios de los propietarios o financiación externa para iniciar las obras de reparación antes de que la situación sea crítica. Es probable que todo este proceso necesite varios años para llevarse a cabo.

- Desde hace años se está llevando a cabo un proceso judicial contra uno de los contratistas generales originales de la comunidad por trabajos de mala calidad en las infraestructuras a nivel del suelo. Esto ha provocado daños sustanciales en varios aparcamientos a nivel de sótano. Es una carrera contrarreloj para conseguir una indemnización favorable a través de los tribunales (si ganáramos el caso) frente a tener que conseguir los fondos necesarios de los propietarios o financiación externa para iniciar las obras de reparación antes de que la situación sea crítica. Es probable que sea un proyecto de varios años para arreglar todo.
- **ALTA PRIORIDAD** - En 2000 se aprobaron importantes cambios en la legislación sobre salud y seguridad en las piscinas. Se concedió un periodo de aplicación de 20 años para que las comunidades tuvieran tiempo de realizar obras costosas y sustanciales, por ejemplo, el vallado del perímetro de cada piscina, bombas de agua inadecuadas, barreras de seguridad para los niños, sistemas de autohigiene y filtrado. Senorio no ha cumplido las leyes principales, & ahora mismo no tenemos fondos suficientes para hacer las obras necesarias. Como presidente, soy personalmente responsable de cualquier accidente en la piscina en la que no hayamos cumplido con las leyes. En caso de una inspección por parte de las autoridades, nos arriesgamos a que nuestras piscinas sean cerradas durante 3 años. Por eso, cuando tengamos una Junta General, propondré un plan para que nuestras piscinas cumplan con la normativa lo antes posible.
- Los sistemas de riego de nuestra comunidad no funcionan del todo. Un contratista anterior sabotó partes importantes del sistema, de ahí que se vea a los jardineros utilizando mangueras para regar. Otras áreas del sistema no se han mantenido adecuadamente y necesitan una revisión completa.
- **LA SEGURIDAD ES UN GRAN MOTIVO DE PREOCUPACIÓN** - Nuestros sistemas de seguridad no son lo que parecen (perversamente, algo bueno si actúan como elemento disuasorio). Muchos de los CCTV que se ven no funcionan o no ofrecen la cobertura necesaria. Y lo que es peor, las leyes de privacidad españolas restringen la visualización de los CCTV a todo el mundo excepto al personal de seguridad autorizado o a la policía. Esto hace que la visualización en situaciones "en tiempo real" o incluso en situaciones "posteriores al evento" sea muy difícil y altamente ineficaz. Además, nuestros sistemas de puertas y entradas a los portales se rompen con frecuencia y a menudo no se reparan o mantienen a tiempo (la puerta lateral de la Mezquita no se ha cerrado correctamente durante todo el año). Es necesario replantearse por completo los sistemas de seguridad, de

modo que podamos utilizar las últimas tecnologías para superar las debilidades inherentes a una operación de seguridad humana (Cofer - nuestro contratista más costoso)

La magnitud de estos problemas de infraestructura supera los fondos disponibles a través de nuestro nivel actual de tasas comunitarias. La especialización técnica necesaria para evaluar y gestionar estas reparaciones superan nuestras capacidades actuales. Para resolver esto, se propondrá un presupuesto y un plan de trabajo de "reparaciones prioritarias" en la Asamblea General de marzo, que incluirá un plan para recaudar fondos por encima de lo que recibimos de las cuotas comunitarias. El plazo para este proyecto será probablemente de 3 años. Haremos todo lo posible para mantener el aumento de la carga de los costos a los propietarios a un mínimo, pero les aseguro que habrá un retorno significativo de la inversión a través del aumento del valor de su propiedad.

3. SUBCONTRATISTAS

(necesitamos un replanteamiento total del uso de subcontratistas)

Desde el administrador hacia abajo, los servicios de Seniorio son realizados por subcontratistas. La única excepción es Luis, el encargado de mantenimiento, que está contratado directamente por la comunidad. La práctica habitual en España es que los contratos duren un año y se renueven después. La rescisión de los contratos a mitad de su vigencia puede dar lugar a que el contratista reclame el pago íntegro del resto del contrato, independientemente de su ejecución.

(A) LIMPIEZA.

A principios de año cambiamos nuestro contratista de limpieza de Symant a 'Cheli Services' porque habíamos estado pagando por encima de las tarifas del mercado por un rendimiento de limpieza que no era de calidad. Para evitar costosas indemnizaciones por despido a los tres limpiadores individuales, se les mantuvo y se les puso bajo la supervisión de Cheli Services. Lamentablemente, esto no ha funcionado bien. Si bien el nivel general de la limpieza ha mejorado, existen serias fricciones entre las tres limpiadoras y Cheli / Meridional. Las limpiadoras pasan largos periodos de baja médica (actualmente las tres están de baja médica), y nuestras dos limpiadoras han estado en mi puerta llorando por lo que consideran un trato injusto por parte de sus supervisores. Desde principios del verano ha sido necesario contratar a más limpiadores para mantener el nivel de calidad y sustituir a los que están de baja médica. También me pareció evidente que el mal comportamiento de los "inquilinos", como dejar bolsas de basura en la puerta de los apartamentos, vomitar en los portales, tirar comida y cigarrillos por descuido en la comuni-

dad, etc., aumentaba la presión sobre los servicios de limpieza. Los obreros Irresponsables que trabajan en las reformas de varios apartamentos también aportaron trabajo adicional para nuestros limpiadores. Por lo tanto, aunque se ha mejorado el nivel de limpieza, todavía se puede mejorar.

(B) JARDINERÍA.

En julio sustituimos a Symant por Jaydo Services ya que habíamos estado pagando por encima de las tarifas del mercado por un servicio de jardinería que no cumplía con nuestros requisitos. Un aspecto peculiar del contrato de Symant era que establecía una jornada laboral de 8 horas, pero el acuerdo con los dos jardineros era que trabajaban 6 horas diarias a partir de las 08:00 horas. Esto explica por qué varios propietarios me expresaron su preocupación por el hecho de que los jardineros se iban a casa a las 14:00 horas, pero los restos de jardinería (en los senderos, o en las piscinas, etc.) no habían sido retirados.

El papel de Jaydon Service's es supervisar el plan de trabajo de los jardineros, y también proporcionar orientación técnica experta en el mantenimiento de nuestros jardines. Jaydo ha presentado estimaciones de costes para introducir nuevas plantas para mejorar los jardines, pero estoy reteniendo la autorización hasta la revisión y ratificación del presupuesto de 2022.

Al igual que con el "contrato de limpieza", hemos mantenido a los empleados, en este caso un equipo de padre e hija. Está claro que una jornada de 6 horas es insuficiente y cuando veo a Luis (nuestro empleado mejor pagado, y con una gran carga de trabajo de mantenimiento barriendo los restos del jardín después de que los jardineros se hayan ido a las 14:00 horas, aumenta mi preocupación de que nuestra eficiencia operativa simplemente no es lo suficientemente buena.

(C) PISCINAS.

Un poco de desastre si soy honesto, & aquí está el por qué:

SALVAVIDAS

Muchos de vosotros sabréis las dificultades que hemos tenido para abrir las tres piscinas este año. La cuestión clave que tenía que resolver al principio de la 1. temporada con Meridional fue la exigencia legal de socorristas dentro y fuera de las restricciones de Covid. La ley exige que las piscinas con una superficie superior a 200m² tengan un socorrista. Lo que no estaba claro es la situación de las piscinas múltiples y la línea de visión. Resumiendo, nuestras tres piscinas superan los 200m², lo que requeriría dos

socorristas (y sólo teníamos fondos para uno). Sin embargo, debido a que el socorrista no tendría 'línea de visión' para las 3 piscinas, decidí que la piscina Mezquita no estaría abierta oficialmente, y por lo tanto los propietarios que la utilizaran lo harían bajo su propio riesgo personal. Sé que esto fue frustrante para muchos propietarios, pero permanecer en el lado correcto de la salud y la seguridad era primordial en mi toma de decisiones.

Habiendo decidido contar con un socorrista, fue particularmente frustrante para mí tener que instruir y luego recordar al socorrista que dejara su silla y su iPhone al menos cada 15 minutos y que diera un paseo de seguridad por las piscinas. También tuve que pedirle que de vez en cuando utilizara el barredor de piscinas para retirar las hojas y otros residuos de las piscinas y, según la ley, registrar los nombres de todos los usuarios de las piscinas (el enfoque de Meridional era que los usuarios de las piscinas fueran y se registraran en la oficina de conserjería, pero eso simplemente no iba a funcionar). Digo que estaba frustrado con este servicio porque descubrí que el socorrista cobra 4,25 euros por hora, pero pagamos al contratista del socorrista más del doble que pero ¿para qué? Sí, se aseguran de que el socorrista esté cualificado y, si está enfermo, le sustituyen, pero ¿representa eso un buen valor para nuestro dinero? Dejo esto a su imaginación, pero creo que pone de manifiesto que estamos pagando un margen de beneficio excesivo a los contratistas.

CONTRATISTA DE MANTENIMIENTO DE PISCINAS

Durante años la comunidad mantuvo al mismo contratista que utilizaba la dosificación manual de productos químicos. En julio Meridional recomendó cambiarlos porque no eran capaces de mantener niveles de cloro seguros. Llegó un nuevo contratista, y Meridional envió a Luis a recibir formación para que se encargara de administrar el cloro (lo ideal sería tener sistemas automatizados). A mediados de agosto estábamos experimentando problemas de agua turbia en 2 piscinas y tuvieron que cerrar las piscinas durante varios días, lo que no es mucho menos que un desastre en temporada alta.

En palabras de Meridional en ese momento "La situación de las piscinas es bastante compleja", lo que yo interpreté como que una serie de problemas combinados eran la causa de que las piscinas no funcionaran correctamente. Ahora se han aprendido las lecciones y se desarrollará un nuevo régimen de mantenimiento para 2022.



Estas fotos ilustran los problemas de circulación y calidad del agua

PISCINA PARA NIÑOS

La foto de abajo debe plantear dos pensamientos ... Riesgo para la salud y la seguridad, y ¿por qué pagamos a todos estos contratistas si esto es lo mejor que pueden hacer para sellar un peligro, y dejarlo así durante días?

Realmente me duele como su Presidente que entre nuestro Administrador, Conserje, y Mantenimiento no estamos haciendo mejor que esto.

El problema de la piscina infantil es una rotura de las tuberías subterráneas. Es necesario excavar toda la zona para sustituir las tuberías. Esto se llevará a cabo en primavera.



¿Seguridad y salud?

La verdad es que las piscinas de una comunidad deberían ser una fuente de orgullo, pero a veces las nuestras son una fuente de vergüenza, y como se ha mencionado anteriormente están fuera de la normativa. Devolver a nuestras piscinas la plena conformidad y la eficiencia operativa será una de las principales prioridades en 2022. Para ello será necesario contar con asesoramiento experto y un plan de financiación de capital. Tengo la intención de presentar una propuesta para su aprobación en la Junta General de Accionistas, que está sujeta a las normas de Covid, pero espero que tenga lugar en marzo.

(D) SEGURIDAD/CONSERJERÍA

Cofer/HELP nos costó 140.000 euros en 2021, lo que les convierte en nuestro subcontratista más caro. Por desgracia, con 153.000 euros, también son nuestro mayor acreedor. En 2021, autoricé un pago del servicio de la deuda de 27 000 euros, que es lo máximo que podemos permitirnos en estos tiempos de dificultades financieras. Quiero señalar que estamos pagando las tasas actuales, y la deuda se refiere al período anterior a mi Presidencia, cuando no teníamos dinero para pagar las tasas.

Se han recibido muchas quejas sobre este servicio, la gran mayoría relativas a la falta de una respuesta adecuada en una amplia gama de problemas de seguridad, por ejemplo, estacionamiento ilegal; molestias nocturnas; uso ilegal de la piscina, etc. Meridional renovó automáticamente los contratos hasta 2022 sin consultarme. Dadas las quejas sobre el servicio, y que hemos pagado 5.000 euros más que en 2020, esperaba al menos una discusión sobre cómo podríamos buscar un mejor rendimiento de Cofer. Cuando tengamos la oportunidad de una AGM, tendremos una discusión franca y abierta sobre las necesidades prácticas de seguridad de la comunidad para que Cofer pueda entender mejor lo que esperamos.

4. MANTENIMIENTO INTERNO

Gran parte de nuestro trabajo de mantenimiento se lleva a cabo mediante una combinación de Luis y, en su caso, de contratistas puntuales. Gran parte de este trabajo, como se ha mencionado anteriormente en el apartado de "Infraestructura", son sólo parches para problemas que están más allá de las habilidades de nuestro equipo y de nuestros recursos financieros actuales. Quiero resaltar algunos ejemplos de dónde estamos luchando con este enfoque actual:

- Meridional me pidió en septiembre que autorizara la compra de 1.900 euros para una nueva bomba para la piscina de la Alhambra porque, y cito, *"la vieja bomba está obsoleta, será un desperdicio de dinero arreglarla"*. La nueva bomba se rompió en un mes. Al principio me dijeron que "no hay garantía porque no es mecánica" (concepto extraño según la legislación de la UE). Luego me informaron de que la garantía no se aplicaba porque, a pesar de los múltiples filtros de protección, un objeto extraño o un mal uso habían provocado la avería de la turbina. Me informaron además de que *"el instalador no cobrará gastos de desplazamiento ni de mano de obra por este incidente y la comunidad sólo tendrá que pagar la repara-*

ción de la bomba". He hablado con él personalmente y como la comunidad es un buen cliente y quiere que esto se solucione de la mejor manera posible, hará su parte. La reparación a precio de coste del instalador es inferior a 400 €. Afortunadamente, un compañero de la comunidad es experto en bombas y le invité a inspeccionar el cuarto de bombas de la Alhambra. En su experta opinión, los distintos filtros no pudieron ensuciar la nueva bomba. El "instalador" también insinuó que el hecho de que Luis no informara del problema con la suficiente antelación contribuyó al problema. Luis lo niega, afirmando que desde el primer día, en su opinión, la bomba de mayor especificación no era apropiada para nuestra piscina, pero que fue desautorizado. El 5 de octubre, Meridional prometió un informe completo sobre los problemas de la bomba Todavía lo estoy esperando. Mientras tanto, envié personalmente a Luis a nuestro reparador de bombas de larga duración en San Pedro y pagué 155 euros para arreglar la vieja bomba "obsoleta, un despilfarro de dinero" (ahora está disponible como reserva) Cuando finalmente reciba el informe de Meridional, espero que haya un reconocimiento de que la situación fue mal manejada, y costó innecesariamente a la comunidad 2300 euros.

- En enero de 2021, un propietario ausente permitió que las malas hierbas bloquearan el desagüe de la terraza, lo que provocó una acumulación de agua de lluvia que acabó inundando el apartamento de abajo en un momento en que el propietario estaba a 3.000 km de distancia y no podía viajar. El propietario pasó unas 40-50 horas intentando, en primer lugar, impedir que el agua entrara en su apartamento; en segundo lugar, averiguar cómo comprometer a sus aseguradores con los representantes de los otros propietarios; y en tercer lugar, cómo comprometerse con Meridional no sólo para reducir el riesgo de que esto vuelva a ocurrir, sino también para trabajar juntos para que Meridional elabore un conjunto de "directrices de emergencia para fugas de agua", paso a paso, para que todos los propietarios sepan qué hacer en tales emergencias.
- En febrero tuvimos otra inundación en Mezquita. Esta vez una tubería de agua, que iba desde el cuarto de contadores de agua directamente a un apartamento, se rompió por encima del techo sobre la entrada del ascensor de la planta baja. Para cuando el personal de mantenimiento llegó, el techo se estaba derrumbando, pero lo más importante es que se habían inundado tres trasteros privados, causando daños irreparables a gran parte de las pertenencias de los propietarios. La reparación chapucera de la tubería dio lugar a que se rompiera tres veces más en un período de 5 semanas, y esto a pesar de que Meridional llamó a un fontanero externo. Cada vez, los propietarios (que afortunadamente estaban presentes en

ese momento) tuvieron que luchar por sí mismos para limpiar el desorden..... y créanme que estaban muy estresados por el fracaso de una respuesta oportuna y eficaz, y estaban en constante comunicación con la seguridad / conserjería y Meridional para forzar alguna acción. Al final, hubo que sustituir toda una sección de tuberías para solucionar el problema. La conclusión es que carecíamos de los conocimientos necesarios para responder con rapidez, evaluar con precisión el problema y proponer una solución permanente a tiempo.



Esta foto ilustra un enfoque muy poco profesional de un incidente grave. Durante un periodo de 5 semanas, esta tubería reventó 4 veces, provocando una gran inundación en el hueco del ascensor, las escaleras y los 3 almacenes de abajo. A día de hoy seguimos esperando un "protocolo de emergencias" de Meridional sobre lo que debe hacer un propietario en tales circunstancias

- En mayo, reventó una segunda tubería desde el cuarto de contadores de agua de la Mezquita hasta un apartamento. Las circunstancias fueron muy similares a la de febrero. Luis y el fontanero pudieron solucionarlo de forma más eficiente que la primera vez, pero las "directrices de emergencia" de Meridional aún no estaban listas. Aunque no es seguro al 100%, la causa del problema parece ser que las tuberías de agua de todos los apartamentos, de acuerdo con las normas actuales, no son de una especificación suficientemente alta para la presión del agua. Luis ha recibido instrucciones para asegurarse de que la presión de los cuartos de contadores de agua no supere la especificada para las tuberías, ya que claramente esto ha contribuido al problema.

Usted también puede ayudar a mantener la presión correcta en el suministro de agua asegurándose de que las tuberías y los grifos de su apartamento no estén obstruidos por la acumulación de calcio, común en zonas de agua dura como ésta. Puede que le sorprenda, como a mí, que la tubería principal de agua desde el cuarto de contadores de la planta baja hasta su apartamento sea de su propiedad y no de la comunidad. Todavía estoy esperando una confirmación al 100% de esto ya que no tiene sentido ¿cómo pueden los propietarios sin medios para ver o acceder ser responsables de una tubería que corre a través de los techos y paredes de la zona común a su apartamento? Por lo tanto, es de vital importancia que Luis supervise las presiones y esté atento a cualquier deterioro de las tuberías. También destaca por qué, en caso de rotura de una tubería, Meridional debería haber ultimado ya un sólido conjunto de procedimientos para que no se repita el estrés causado a los propietarios el año pasado.

Otras cosas que debe tener en cuenta cuando su apartamento corre el riesgo de sufrir daños de otro apartamento o de las instalaciones de la zona común son:

- Un problema fundamental cuando se intenta reaccionar ante un problema de una propiedad vacía es la ley de allanamiento de la propiedad privada de alguien. Luis pudo ver desde una terraza adyacente las malas hierbas que bloqueaban el desagüe de la terraza, pero se le informó correctamente de que podría ser procesado por allanamiento si entraba en la terraza. Mientras que los incendios y la amenaza para la vida constituyen una emergencia que permite el allanamiento, aparentemente las inundaciones no. Mi consejo: conozca a sus vecinos.
- Si el problema es de propietario a propietario, los administradores, en general, tratarán de limitar su participación. Fundamentalmente, tengo un problema con esto ya que creo que los administradores tienen el deber de asistir a todos los propietarios. Tienen que estar dispuestos a ayudar tanto como sea posible, especialmente si un propietario está a miles de kilómetros de distancia y no está familiarizado con la ley española y dónde encontrar proveedores de servicios locales como fontaneros de emergencia, electricistas, etc.

En muchos casos de inundación, las áreas comunes de la comunidad también se verán afectadas, y como tal el administrador tiene que involucrarse al igual que los aseguradores de la comunidad.

De hecho, mientras le escribo me acaba de contactar un propietario de Giralda Portal 4, preguntándome qué hacer porque han sufrido daños por agua en el apartamento de arriba. Si Meridional hubiera llevado a cabo mi petición de hace casi un año de redactar las "directrices de emergencia para fugas de

agua”, entonces este último propietario que está sufriendo daños por agua sabría exactamente qué hacer y no estaría acudiendo a mí en busca de ayuda y consejo.

- Si su apartamento no está asegurado a todo riesgo, debe tenerlo en cuenta. Si su propiedad sufre daños, es posible que el seguro de la comunidad o de los vecinos no le cubra (y puede que tenga que emprender sus propias acciones legales por los daños). De la misma manera, si el problema emana de tu apartamento y no estás asegurado, podrías ser demandado y llevado a juicio.



Aquí están las fotos que han enviado hoy mostrando el problema.

- Algo en lo que todos tenéis que pensar es en si colocamos un juego de llaves en un lugar seguro para “guardar las llaves”, al que sólo se pueda acceder en caso de emergencia y cuando los propietarios no estén presentes. Otra opción es dejar un juego de llaves de repuesto con una persona local de confianza que pueda proporcionar acceso inmediato a su apartamento en caso de emergencia. Actuar con rapidez puede reducir seriamente los daños y las lesiones.

A pesar de haber cambiado de contratista, seguimos teniendo problemas con las puertas de los garajes. Por ejemplo, la puerta peatonal de la Mezquita nunca se cierra sola y ha estado así todo el año y cualquiera puede entrar en la comunidad desde la calle. Las puertas del garaje de la Mezquita no se abren del todo y a menudo se atascan. De acuerdo, sé que actualmente no tenemos el dinero para reemplazar completamente las puertas y los motores, pero cuando las bisagras están en el lugar equivocado, cuando las áreas de metal podrido pueden ser soldadas para reducir la presión sobre las bisagras y los motores,

entonces estoy seguro de que, como yo, te estás preguntando por qué estos simples trabajos de mantenimiento no se están atendiendo.

Una propietaria de un 5º piso en Alhambra se quejó durante meses de que el agua del tejado principal se filtraba en los techos de su apartamento en varios lugares después de fuertes lluvias. Finalmente, Meridional trajo a un asesor cuyo informe indicaba que había posibles agujeros alrededor de las chimeneas y varias tejas sueltas que permitían la entrada de agua. Meridional llamó a un contratista de techos, pero sólo pudo conseguir un presupuesto de 8.300 euros. Esta cantidad de dinero compra mucho tiempo y materiales y, aunque no soy un experto, no pude ver cómo la reparación prevista podía costar tanto dinero. Es una práctica habitual tener un mínimo de 2 y preferiblemente 3 presupuestos, y se lo he recordado a Meridional en varias ocasiones cuando han pedido presupuestos. Sintiéndome incapaz de aprobar un gasto de 8.000 euros de nuestro limitado efectivo, traje personalmente al contratista del tejado a la comunidad de Santa María en Elviria y les pedí un presupuesto para reparar los evidentes agujeros y las tejas sueltas - ¡su precio fue de 600 euros! Soy muy consciente de la posibilidad de que haya otro agujero que pueda requerir que se desmonte todo el tejado. Pero cuando se tienen fondos limitados, se toman decisiones de gestión calculadas y se va más allá para encontrar contratistas rentables. ¿No está de acuerdo en que es ridículo que el presidente no remunerado dedique su tiempo a buscar reparadores de techos, a pedir presupuestos y a tener que ir a supervisar las reparaciones en ausencia del propietario del apartamento? Me pregunto por qué Meridional no reconoce que esta es su responsabilidad, por la que se les paga, cuando se requiere un mínimo de 2 presupuestos, y luego 1 es no suficiente.



Si se hubiera dejado en manos de Meridional, las reparaciones del tejado habrían costado 8.300 euros más el 10% de IVA. El planteamiento de los presidentes ha costado hasta ahora 580 euros, incluido el IVA.

5. VARIOS

USO DE MARIJUANA - Durante los últimos 3 meses se produjo una situación difícil con un inquilino que excedía el uso personal razonable de marihuana. Para la molestia de varios vecinos afectados por el humo que entraba en sus propiedades, fue su opinión que nuestro Administrador y Seguridad no proporcionaron una respuesta adecuada a sus quejas. Cuando investigué la respuesta a los propietarios tampoco me gustó y lo expresé a los propietarios en el grupo de Facebook, para molestia de Meridional. Por otro lado, una vez alertado, el propietario del apartamento se mostró muy receptivo & ansioso por ser visto como un miembro de buena reputación de la comunidad. Estuve en contacto directo con el propietario y, tras varias advertencias al inquilino, éste lo desalojó el 1 de enero.

- Los estatutos de nuestra comunidad son ambiguos, anticuados y no cubren la amplitud de temas que orientan a los propietarios y limitan el abuso de la comunidad. Los propietarios necesitan votar sobre nuevas normas y reforzar las existentes, por lo que esto estará en el orden del día de la Junta General de marzo.
- Muchos propietarios alquilan sus propiedades y, en su mayor parte, ellos y sus inquilinos actúan de forma responsable. Sin embargo, durante la temporada alta hay muchos inquilinos a corto plazo en Señorío y una minoría (ya sabes el tipo) causan una cantidad desproporcionada de daños y molestias. El verano pasado experimentamos casi todos los disturbios y daños imaginables. La policía fue llamada en más de una ocasión. No voy a extenderme mucho, pero sí decir que es necesario establecer un conjunto de procedimientos y normas estrictas que regulen los alquileres, y tal vez sanciones para los reincidentes. Si los propietarios se benefician de los alquileres, deberían estar dispuestos a aceptar los costes de los daños y las molestias causadas a toda la comunidad. Probablemente sea una gran petición, pero tal vez los propietarios deberían encargarse de proponer al resto de la comunidad los procedimientos y sanciones que ayuden a minimizar los problemas.
- El estado de los sistemas contra incendios ha sido motivo de preocupación durante bastante tiempo. Era evidente que la comunidad no cumplía con los requisitos en una serie de aspectos, y esto no sólo suponía un riesgo de incendio para la comunidad, sino que la ponía en riesgo de ser procesada. Tras una evaluación externa realizada a principios de año, se revisaron y probaron todos los sistemas y se sustituyeron los equipos obsoletos.

RESUMEN

Lo que han leído en este informe debería decirles que los problemas de Señorío son principalmente de gestión. Los servicios cosméticos de limpieza, jardinería, seguridad y mantenimiento general, aunque han mejorado con respecto a años anteriores, en mi opinión siguen siendo subóptimos y, en mi opinión, nos cuestan demasiado dinero para lo que obtenemos.

Meridional es el típico administrador general que gestiona las cuentas de la comunidad, las comunicaciones con los propietarios, el cobro de deudas y las relaciones y negociaciones con los subcontratistas. Yo me refiero a esto como trabajo de back oficina. Pero eso es sólo una parte de lo que pagamos.



Objetos abandonados en las zonas comunes por propietarios o contratistas irresponsables



Ahora cumplimos la normativa contra incendios.

El otro lado es la gestión de lo que sucede en el día a día dentro de Senioro. Esto incluye

- tener una presencia muy regular dentro de la comunidad para anticipar y evaluar los problemas;
- supervisar de cerca el trabajo de los subcontratistas y no dar por sentado su rendimiento;
- responder eficazmente a los problemas prácticos de los propietarios;
- Comprensión real de los problemas de infraestructura e ingeniería;
- trabajar estrechamente con el Presidente y recibir sus instrucciones,

Todo ello requiere buenas prácticas y procedimientos de gestión. Mis expectativas de rendimiento en esta gama de medidas no se han cumplido y creo que esto es una consecuencia directa de la insuficiencia de habilidades y experiencia y una tendencia cada vez mayor a evitar la responsabilidad ante el Presidente.

Francamente, ya no confío en que Meridional pueda gestionar el funcionamiento normal de la comunidad, y mucho menos en su capacidad para hacer frente a los complejos problemas de infraestructura que ahora son cada vez más prioritarios.

No saco estas conclusiones a la ligera. He pasado muchas horas analizando el rendimiento y considerando cómo vamos a afrontar los grandes retos que nos esperan. Cuando identifico los problemas, busco soluciones. Así que quiero asegurarles rápidamente que ya he identificado las soluciones y he pasado 6 meses trabajando en un plan integral que nos llevará a niveles mucho más altos de rendimiento y estabilidad.

Con esto concluye la primera parte de mi comunicación con ustedes. La siguiente presentación es mi propuesta para reinventar por completo la forma de gestionar una comunidad, sustituyendo al actual administrador por una combinación de especialistas altamente cualificados y un software de gestión de última generación.

APÉNDICE 1 – NUESTROS ACREEDORES

Página: 1

Fecha: 16/12/2021

Periodo: 01/01/2021 al 30/11/2021

BALANCE DE COMPROBACIÓN DE SUMAS Y SALDOS

Cuenta	Proveedores varios	Importe Debe	Importe Haber	Saldo	Payment Proposed
4000000	Proveedores varios	3.583,36		3.583,36	
4000059	AQUA SERVICE	351,15	376,67	-25,52	
4000220	QUJIMAGUA SUR S.L.		197,53	-197,53	
4000809	DOGOSA & COLOR SL		471,82	-471,82	
4000812	AEO WIND TO MARKET SA	25.766,79	26.177,94	-411,15	
4000831	GREENKE RENT SL	1.832,88	1.985,62	-152,74	
4004122	SYMAN COSTA DEL SOL	49.400,67	73.617,61	-24.216,94	
4100124	HIDRALIA	24.768,87	34.724,05	-9.955,18	
4100169	COFER SEGURIDAD S.L	122.745,94	198.807,67	-76.061,73	22.000,00 €
4100180	AURELIO CABRERA BUENO	507,40		507,40	
4100273	MARTA GARCIA DOCIO	730,00		730,00	
4100518	AQUAFARMA 2000, SC	435,60	459,80	-24,20	
4100547	DEPORTES Y TURISMO DEL SUR, SL	8.035,92	10.585,99	-2.550,07	
4100609	INCOTEX	4.894,59	11.775,65	-6.881,06	
4100681	HELP SKY7 SL	64.147,90	78.967,03	-14.809,13	5.000,00 €
4100683	MARBESANT(UTEOMA)	6.770,06	8.312,27	-1.542,21	
4100688	PINTURAS JJ SL		138.343,41	-138.343,41	
4100691	DUA ABOGADOS 2016	13.400,00		13.400,00	
4100692	FERRETERIA LA CAMPANA	2.680,46	3.285,94	-605,48	
4100698	J. A. SANCHEZ GONZALEZ (HIDRAULICA MARBELLA)	12.344,42	21.992,75	-9.648,33	
4100708	FLAVIAN JOSE CARRILLO	435,60	871,20	-435,60	
4100712	ROBERTO CARRILLO		338,80	-338,80	
4100713	ANTONIO DE TORRE	13.305,46	4.956,85	8.348,61	
4100748	ALBERTO DOBLAS HIDALGO	236,00		236,00	
4100771	LUIS ROLDAN	8.652,24		8.652,24	
4100813	JOSE LUIS PEREIRA GAMEZ (AGRO POOL)	101,64	309,70	-208,06	
4101336	FAIN ASCENSORES, SA	35.312,51	45.857,62	-10.545,11	3.000,00 €
4110001	OUTSTANDING PAYMENTS / PAGOS PENDIENTES	8.730,89	12.862,84	-4.132,95	
	Suma total	408.570,15	675.272,76	-266.702,61	30.000,00 €

* Saldo a favor: 266.702,61

16/12/2021 John Riley, autoriza los pagos parciales de deuda marcados en amarillo.
16/12/2021 John Riley, authorizes the partial debt payments marked in yellow.

