

Señorio de Aloha – Reporte Anual del Presidente

Estimados Propietarios,

INTRODUCCION.

SI ES SU INTENCIÓN VOTAR DIRECTAMENTE O POR DELEGACIÓN EN LA JUNTA GENERAL LE RUEGO REVISE LA LISTA E MOROSIDAD. HAY UN NUMERO DE PROPIETARIOS QUE QUIZÁS NO ESTÉN AL TANTO DE QUE ADEUDAN PEQUEÑAS CANTIDADES. Si usted aparece en esta lista tiene tiempo hasta la mañana de la celebración de la Junta para cancelar el importe adeudado, y ejercer así su derecho a voto en persona o por delegación. Una actualización del listado de deuda estará disponible la misma mañana de la Junta y se usará para verificar que propietarios pueden ejercer su derecho de voto.

La participación en la JGO / JGE a través de Zoom, Teams, Skype..etc solo está permitido en Cataluña, de manera que es necesario celebrar la Junta de forma presencial.

Espero que los boletines de años pasados le hayan mantenido informado, y le hayan ayudado a comprender como el equipo de administración ha priorizado y lidiado con los desafíos del día a día. Recordará que el lema de la pasada Junta General de 2022 era llevar a la comunidad a una posición de “Fortaleza, Estabilidad y Transparencia” intentando dejar atrás los problemas del pasado. Si bien se ha logrado mucho desde entonces, siendo más fuertes y transparentes, hay una serie de acontecimientos del pasado que han vuelto aparecer amenazando la estabilidad.

Desafortunadamente, esto significa que se avecinan toma de decisiones difíciles, que se describen en este informe y que se discutirán en la Junta.

El 2022 comenzó una vez que nuestro nuevo administrador Adenjo, nuestro gerente Victor y el jefe de proyecto Andreas se instalaron en sus puestos, habilitados por la aprobación de un presupuesto basado en un enfoque para mejorar nuestros subcontratistas y una derrama enfocada en proyectos para mejorar años de deterioro de la infraestructura, así como la falta de cumplimiento legal.

Me complace decir que ha habido gran cantidad de comentarios positivos sobre la apariencia mejorada de la comunidad desde mediados del año pasado. Un aspecto clave de ello, ha sido la actitud de los empleados de la comunidad y la forma en que ahora son dirigidos. Estoy seguro de que estará de acuerdo en que hace tiempo que los jardines no se veían tan bien. Con respecto al mantenimiento, no solo la cantidad de trabajos completados ha dado un gran paso hacia adelante, sino que también lo ha hecho los tiempos de respuesta. Habrá propietarios que no tengan tal percepción, por la sencilla razón de que desconocen la frecuencia con la que las cosas se rompen o no funcionan.

Con respecto a la limpieza, las mejoras son quizás mas modestas o inconsistentes. Un análisis minucioso detectó una relación conflictiva entre el supervisor y las limpiadoras, el cual ha quedado ahora resuelto.

Sin duda el mayor cambio con nuestros subcontratistas ha sido la aprobación para rescindir el contrato de seguridad de COFER y reorientar el servicio de conserjería HELP.

Estos cambios entraron en vigor en Octubre del año pasado y desde entonces ha generado mucho debate y preocupación a medida que hacemos la transición del enfoque “humano” a la tecnología para proteger mejor tanto a la propiedad como a las personas. Hay más detalle en este reporte y será un punto importante de discusión en la Junta.

Las derramas y los aumentos de cuotas comunitarias por su naturaleza no son populares, pero las recomendaciones del año pasado se basaron en evaluaciones de ingeniería y costes crecientes concernientes al deterioro de la infraestructura, cuestiones de cumplimiento legal y subcontratistas. Permítanme ilustrar esto con tres ejemplos:

Tal vez algunos propietarios piensan erróneamente que las piscinas son un proyecto de vanidad, pero la realidad es el riesgo de cierre y una importante multa por parte de las autoridades reguladoras.

Otra de las razones para llevar a cabo estas inversiones en infraestructura es el ahorro que puede suponernos en un futuro. Un buen ejemplo, es la introducción del sistema de agua salada para las piscinas. En 2016 el presupuesto para el mantenimiento de las piscinas durante un año fue de 16.700€, en 2023 es de 4.500€ lo que es una disminución multiplicada por 4, y esto se repetirá cada año.

Ha habido riesgos regulatorios similares por falta de mantenimiento y actualización adecuados a lo largo de los años, como los aspersores y extintores. El riesgo aquí era que la cobertura del seguro de la comunidad fuera declarada nula y sin efecto. Estas obras han sido financiadas con cargo al presupuesto de la comunidad.

El deterioro y la seguridad ha supuesto comenzar a trabajar en la reparación de terrazas y garajes. Con respecto a esto último se han restringido a reparaciones que no infrinjan el litigio principal contra la constructora FCC.

Cuando fui elegido presidente en 2020, me apresuré en señalar que llevaría más de 5 años y mas de 1,5 millones de Euros en levantar la comunidad de Señorío, mi opinión al respecto no ha cambiado. Sin embargo, felicito a la comunidad por tomar la difícil decisión en 2022 de recaudar el primer tramo de financiación. Ello ha puesto la pelota en movimiento, y aunque siempre habrá un numero de propietarios que difieran, ahora contamos con un equipo para completar estos proyectos de varios años que pueden influir significativamente en el valor de su propiedad.

1) ACCIONES DE CONTRATISTAS ANTERIORES CONTRA LA COMUNIDAD

Debo llamar su atención sobre algunos problemas heredados en 2020. Dado que han resurgido, el equipo de administración no tiene otra opción que encontrar soluciones para salvaguardar la estabilidad de la comunidad.

A) Multimalaga.

En resumen, los tribunales fallaron en contra de la comunidad condenando en costas al demandante. El origen de este problema se remonta a 2009, cuando la comunidad rescindió el contrato con la empresa de seguridad por no cumplir con los requisitos propios de seguridad. En algún momento posterior, el equipo de seguridad de la comunidad fue destrozado y la comunidad inició un procedimiento penal contra los perpetradores. Tengo entendido que esto acabó muy mal y la acusación finalmente fracasó. Una vez libres de procesos penales, se inició una causa civil contra la comunidad. Los dos casos han ocupado los tribunales durante los

últimos 13 años, y a finales de 2022 el tribunal falló a favor de Multimálaga por importe de 49 mil Euros más intereses y costas.

En el momento en que redacto este informe, el importe final que supone a la comunidad se desconoce, pero se estima en 60.000-70.000 mil Euros. Nuestros abogados actuales, que han revisado las conclusiones del caso, nos han aconsejado no apelar la sentencia porque sería muy poco probable que ganásemos; y porque los costes aumentarían más aún.

B) Abogados anteriores.

Todos conocen que durante años la comunidad ha estado muy agobiada por el número de deudores. La anterior administración designó abogados con estrechos vínculos con la comunidad, cuyo cometido era recuperar estas deudas. A pesar del paso de los años, los resultados generales podrían interpretarse como insignificantes. De acuerdo con los términos acordados en ese momento, los abogados llegaron tarde el año pasado y demandaron el pago. La administración actual se ve incapaz de objetar esas demandas, en parte porque solo se entregó una pequeña fracción de los documentos y registros de la comunidad en 2020. La demanda es por importe de 29.000 Euros, la cual hemos podido negociar y dejarla en 22.000 Euros a pagar en varias cuotas durante este año.

C) Empresa de Pintura

En 2014/15 se aprobó un contrato de aproximadamente 870.000€ para volver a pintar la comunidad, el cual se completó finalmente en 2017. En el momento de firmar el contrato, la comunidad no disponía de fondos suficientes y la Administración de turno solicitó un pago único de aproximadamente 500.000€ para compensar el déficit. No tenemos registro de la cantidad recibida realmente, ni de cómo se gastó o se contabilizó.

Por razones que no se explican completamente en las Actas o planos de las Juntas Generales entre el 2017/18/19, y sin ninguna prueba de contrato, la comunidad acordó trabajos de pintura adicionales por valor de 148.000€. Esto llevó a 1.1 millones de Euros, el coste total de volver a pintar Señorío. Al finalizar las obras en 2017, la comunidad no tenía dinero para pagar la pintura.

Esta deuda se reconoce en la lista de Acreedores a final de 2.019 pero nunca se proporcionó a la comunidad una explicación clara sobre el alcance exacto de las obras en relación con este acuerdo verbal adicional. Téngase en cuenta que durante todo ese periodo, la comunidad contrató los servicios de un interventor, pero no detectó ninguna irregularidad relacionada con los pagos de pintura.

Tras el cambio de administración en 2020, la empresa de pintura venía solicitando 148.000€, menos las cuotas que se habían abonado en los meses previos a la Junta General que formaban parte de un calendario de pagos pactado. La nueva Administración solicitó entonces a la empresa de pintura que proporcionara evidencia de un contrato o algo sobre los trabajos adicionales, así como documentación que respaldase lo requerido, como las certificaciones de obra sobre los trabajos aceptados y la calidad de los mismos.

Ante la falta de recepción de documentación por parte de la Empresa de pinturas y de la anterior administración, nos negamos a realizar tales pagos.

Como saben por los informes de los acreedores que ha estado recibiendo anualmente, la Pintura ha sido incluida como acreedora. Lo que ha sucedido ahora es que alguien de la comunidad ha entregado a la empresa de Pinturas una copia de la documentación de la Junta de 2020 que los menciona como acreedores. A su vez, la empresa de pintura ha acudido a los tribunales para demostrar que hay constancia de la deuda en los registros oficiales de la

comunidad, a pesar de que, hasta donde sabemos, aún no existe evidencia de un contrato. Esto es un claro indicador de que la comunidad tiene alguna responsabilidad con respecto a la deuda. Es más que evidente que el trabajo realizado fue espantoso, pero aún así la comunidad lo aceptó.

No hay evidencia del compromiso, ni de las garantías ya que no hay documentación. Tal y como están las cosas, la comunidad no podía cumplir con la obligación de pago.

En resumen, en los próximos meses comprenderemos mejor lo que la comunidad tiene que pagar para cubrir todas las reclamaciones anteriores. Tal y como están las cosas, no vemos otra opción que solicitar la aprobación de una nueva derrama. Tendrán que decidir si proporcionarán o no un dinero extra para que la comunidad pueda resolver estos casos históricos presentados en su contra, teniendo en cuenta el momento de financiación adicional para el programa de obras a largo plazo que ya se encuentra en marcha, y cuyos detalles se resumen más adelante.

Es probable que el importe de la derrama sea similar a la del 2022.

2) CUENTAS 2022

Durante el 2022, la situación financiera de la comunidad se ha mantenido estable. Esto se debe, en gran medida al aumento en un 15% de las cuotas comunitarias y la derrama lo que ha traído más de 400.000 Euros para los proyectos de infraestructura que no podían financiarse con cuotas ordinarias. Durante el periodo, cerca del 90% de los propietarios han pagado las cuotas de comunidad, lo que se considera un buen nivel de participación. Sin embargo, el hecho es que en un momento de inversión significativa en mejoras comunitarias, los propietarios responsables tienen que soportar la carga de aquellos que se niegan a pagar pero se aprovechan de los beneficios.

Se adjunta un resumen de cuentas para su revisión antes de la Junta. Para ser lo más claro posible, y de acuerdo con la práctica habitual de la comunidad, producimos presupuestos y cuentas separados para el uso de las cuotas ordinarias y de las derramas. Como fue el caso del año pasado, Gerry Burke, vicepresidente de Señorío y contable de profesión, aprovechará la oportunidad para explicar las cuentas y responder a las preguntas en la Junta.

3) ACREEDORES

Al igual que en un pasado reciente, pagamos a algunos acreedores con flujo de caja. El más significativo en 2022 ha sido COFER, y esto se ha hecho como parte del cambio de estrategia de seguridad. En ese momento, no sabíamos que otros acreedores, junto con las reclamaciones inesperadas recibidas contra la comunidad descritas en el punto 1, actuarían contra nosotros.

No obstante, la comunidad debe seguir avanzando hacia una posición de solvencia que no dependa de la buena voluntad de los acreedores. El informe adjunto debe brindar garantías de que la administración actual se dedica a reducir los acreedores de la comunidad y no agregar uno nuevo.

4.) DEUDORES

Adenjo proporcionará una actualización sobre los distintos deudores en la Junta. Mientras tanto, se adjuntan dos informes. Uno, les proporcionará un resumen de los deudores en 2022 con respecto al total que el administrador estaba autorizado a cobrar. También desglosa las cuotas ordinarias, por lo que pueden ver la diferencia de participación en las cuotas

ordinarias y las extraordinarias. La falta de pago de cualquiera de las dos ahora da como resultado la aplicación de penalizaciones reclamables en los tribunales.

El segundo informe detalla a cada deudor y la cantidad adeudada. Puede ver que los 10 mayores deudores han estado en la comunidad durante mucho tiempo y representan aproximadamente el 80% de la deuda total. Es muy importante que los propietarios entiendan que cantidades significativas de esa deuda no son cobrables. Es la naturaleza de la “contabilidad comunitaria” en España lo que impide la cancelación de la deuda incobrable como sería lo normal en los “negocios comerciales” y en otros países.

Los propietarios deberían apreciar la gran cantidad de tiempo que Adenjo dedica persiguiendo a los deudores, lo cual distrae seriamente de otros trabajos. En el caso de deudores a largo plazo es la complejidad lo que consume tiempo, debido a la participación de abogados, notarios, etc. Con los deudores a corto plazo, se hace un gran esfuerzo para alentarlos a pagar antes de que sea necesario no solo solicitar penalizaciones sino también iniciar acciones legales.

Desafortunadamente, parece que emprenderemos más acciones legales en 2023 para evitar un mayor crecimiento de la deuda a corto plazo. ¡La comunidad simplemente no puede permitirse que aquellos que no pagan se salgan con la suya a expensas de los que si lo hacen!

Otro ejemplo de allí donde la Administración pretende ser más activa es en la aplicación de la nueva Ley en España que permite a las comunidades denegar a los morosos, sus inquilinos e invitados el acceso a las piscinas o servicios de internet.

Habrá la oportunidad de discutir esto en la Junta pero asumimos que la mayoría de los propietarios quieren ver como se utiliza toda la fuerza de la Ley para hacer que los deudores paguen sus deudas.

5.) SEGURIDAD

Durante los últimos 3 años, he escrito varias veces y he hablado en juntas sobre el “coste versus efectividad” de tener un hombre que ofrezca seguridad a toda la comunidad. Ya he comentado la imposibilidad de que un mismo hombre simultáneamente mire varias cámaras de un circuito cerrado de TV, y al mismo tiempo esté haciendo rondas por la comunidad.

He mencionado cuantos robos son obra de personas con información privilegiada que pueden haber alquilado apartamentos con este propósito, y saben perfectamente como evadir la seguridad de un solo hombre. O bien, como un hombre sentado casi todo el día en la oficina de la entrada principal deja entrar a cualquiera a la comunidad con el simple pretexto de que quieren acceder; o incluso que los propios propietarios tengan que avisar ellos mismos a la policía frente a disturbios por falta de acción del vigilante; y quizás, y lo peor de todo, pillar in fraganti al vigilante robando en una propiedad.

En los 7 años que llevo en la comunidad, el servicio de una sola persona ha costado del orden de 850/900.000€. Aparte de proporcionar una apariencia de seguridad, es justo decir que la relación entre coste y beneficio ha sido muy pobre. Los intentos de obtener una mejor relación calidad-precio de COFER para el servicio nocturno se vieron obstaculizados, porque eran un acreedor importante al que se le debía más de 100.000€

Entretanto, el servicio de conserjería diurno que se contrató con HELP no incluía a

alguien con licencia para revisar las cámaras del CCTV

Fue reconfortante ver a un hombre en la puerta, actuando como cartero en la comunidad, pero ofreciendo un nivel de seguridad muy bajo.

Os recuerdo este antecedente porque tras una aprobación mayoritaria en la última Junta general, el servicio de vigilancia nocturna de COFER se da de baja con efecto a partir de Octubre 2022. Esto supone un ahorro anual de 58.000€ (si se aprueba la cobertura en verano)

Como parte del acuerdo de rescisión, se liquidó la deuda de 65.000€ con COFER. En el caso de HELP con un coste de 60.000€/anual, rediseñamos su servicio para tener una mejor calidad-precio. La manera en que esto funciona en la práctica se puede resumir de la siguiente manera. No obstante, Andreas Norman, nuestro jefe de proyecto, lo explicará con más detalle en la Junta.

- a) Se propondrá un Sistema de “control de acceso” basado en la tecnología. El plan sería implementarlo en fases en toda la comunidad, comenzando con las puertas del perímetro y entrada. LA esencia del Control de acceso es limitar el acceso en varios puntos de la comunidad a aquellos con permiso para entrar a través de llaveros que no se pueden duplicar y a través de aplicaciones móviles. Ello permitirá a los propietarios otorgar acceso a personas ajenas, pero de forma controlada. Permite el seguimiento en toda la comunidad en los distintos puntos de acceso y además es dinámico, ya que los llaveros y las aplicaciones se pueden activar y desactivar.

El actual sistema de intercomunicación está previsto que funcione en paralelo. Muchos propietarios tendrán dudas, pero este sistema ya está en uso en otras comunidades, empresas, instituciones gubernamentales..etc. Sin embargo, reconocemos que los periodos de verano en Señorío traen grandes problemas. Por ello, hasta que el nuevo sistema esté en pleno funcionamiento, el plan es contratar una persona para cubrir la seguridad nocturna durante el verano.

- b) Se conserva el servicio de HELP, pero se ha orientado hacia el mantenimiento, la seguridad y la entrega de correo. El empleado de HELP tiene el siguiente horario:

De Lunes a Viernes De 8.00 a 14.00H y de 16.00 a 22.00H

Sábados de 16.00 a 22.00H

Adenjo proporcionará un número de contacto.

No obstante, quiero enfatizar que este no es un servicio para arreglar una lavadora rota, o cambiar una bombilla. Las reparaciones/mantenimiento en el complejo deben informarse previamente a Adenjo para que Victor nuestro encargado las programe, de lo contrario las cosas no pueden hacerse de una forma eficiente.

El empleado de HELP tiene horarios de mantenimiento/reparación que ocupan la mayor parte del tiempo. Además, realiza patrullas aleatorias alrededor de la comunidad en calidad de seguridad. Será localizable durante sus horas de trabajo en caso de una brecha de seguridad o de una emergencia, como puede ser una fuga de agua, un apagón..etc.

Las empresas de entrega de paquetería podrán acceder a la comunidad a través del intercomunicador de los propietarios. Se alienta a las empresas que reparten regularmente para que vengan a ciertas horas cuando HELP también está para permitir el acceso en ausencia de los propietarios.

Como se ha mencionado, habrá mucho que debatir sobre seguridad en la Junta.

Estoy convencido de que estamos desarrollando un enfoque mucho mejor con mejoras y ahorros

reales. El tiempo para tenerlo en funcionamiento depende en gran medida de la velocidad de inversión. Andreas explicará todo esto en la Junta.

6) COSTES DE UTILIDAD

En 2022 se ha visto un aumento mundial con respecto al coste de servicios públicos de electricidad y de agua. La comunidad excedió considerablemente el presupuesto para ambos servicios. En el caso del agua, la comunidad experimentó importantes fugas de agua en los aljibes subterráneos que forman parte del abastecimiento a viviendas y del sistema de aspersión contra incendios así como de la red de tuberías que alimentan las piscinas.

En la Junta general, Victor proporcionará una descripción técnica de estos problemas, pero puedo adelantar que la revisión completa de las piscinas y el uso del agua salada reducirán significativamente el consumo de agua en el futuro.

Las reparaciones necesarias de los aljibes y tuberías están en proceso y confiamos en que el consumo de agua en 2023 se encontrará reducido. .

Un área de mejora real con respecto al consumo de agua es el sistema de riego en el jardín. Uno de los primeros trabajos realizados por Victor y Andreas a principios de 2022 fue la reparación del sistema de riego averiado, lo cual había llevado a los jardineros a utilizar un riego manual descontrolado. Reparar este sistema nosotros mismos, ahorró decenas de miles de euros en contratistas externos y nos ha beneficiado aún más en términos de menor consumo de agua. Asimismo, la decisión desconectar el sistema de riego averiado de los apartamentos el pasado mes de septiembre también ha supuesto una reducción del consumo de agua.

En cuanto a la electricidad, hay que aceptar que el mercado español está amañado entre generadores y distribuidores, por lo que hay constantes ofertas para cambiar de proveedor. Lo que es también complejo, es el sistema de tarifas basado en Potencia y CUPS: estas influyen en las tarifas, pero de forma crítica en 2022 determinaron si un usuario cumplía los requisitos para la gran reducción del IVA. (eche un vistazo a su factura de electricidad para entenderlo) La situación en Señorío era totalmente subóptima, por decir lo menos. Los circuitos eléctricos en Señorío nunca se han realineado para reflejar como ha cambiado el consumo con los años. Victor está ahora trabajando en ello. Además, estamos trabajando con un consultor de electricidad basado en resultados para negociar mejores tarifas y condiciones. La estimación es para una reducción de costes de 15.000€ en una base de consumo similar. El 50% del ahorro obtenido va al consultor en el primer año y a partir de ese momento la comunidad se queda con la totalidad del ahorro obtenido.

Estos son significantes esfuerzos para conseguir ahorros a futuro. Adenjo está trabajando con el consultor y nos podrá informar del progreso en la Junta.

7) CUOTAS COMUNITARIAS

Aumentar los gastos de comunidad en un 15% para la segunda mitad del 2022 fue una necesidad absoluta para mantener el ritmo de los costes más elevados. Muchos propietarios no estaban contentos con esta decisión por varios motivos, incluido el coste del equipo para administrar la comunidad.

Me gustaría señalar que con una proyección de ingresos y gastos correspondientes de 1.1 millones de Euros, la cantidad de trabajo que esto genera justifica el coste del equipo. A modo de comparación, la comunidad de Aldea Blanca, cerca de Señorío, tiene unos gastos de

comunidad medios para un apartamento de 2 dormitorios de cerca de 5.000 € al año. Su presupuesto ordinario anual también ronda el 1.1 millón de euros y sus costes generales de administración son muy similares a los nuestros. Es cierto que el valor de los apartamentos es más alto que los nuestros, pero esa es la razón por la que estamos invirtiendo en llevar a Señorío a una calidad comparable.

En el presupuesto para el 2023 estamos proponiendo a los propietarios mantener el nivel actual de cuotas. Esto es un reflejo de mejor control sobre los servicios subcontratados y del mantenimiento que se realiza en la comunidad.

El trabajo de Adenjo para el cobro de los recibos y perseguir a los deudores también contribuye en gran medida a mantener las cuotas en línea o mejor que la cuota de inflación.

8) PLANES DE MEJORA

La siguiente lista es una combinación de obras nuevas y de obras de continuación del presupuesto ordinario y de la derrama. La financiación de algunas de estas obras necesita el reconocimiento y aprobación por parte de los propietarios:

- Continuar con la mejora de las terrazas que están dando problemas a los vecinos de pisos inferiores.
- Continuar con la instalación de ventilación en los trasteros afectados por humedad e inundaciones.
- Continuar con la impermeabilización de zonas afectadas en garajes. Nota: el trabajo no puede iniciarse en áreas que son objeto de proceso legal contra FCC.
- Continuar cambiando fundas de tela de las tumbonas.
- Continuar con el control de cañerías de agua en la comunidad. Muchas veces se trata de explosiones aleatorias de tuberías, por lo que es un trabajo reactivo y no proactivo.
- Aumentar el control respecto a las obras e la comunidad para evitar construcciones ilegales y mejorar las reglas comunitarias actuales para este fin.
- Calcular las áreas que se incluyeron pero que no se han completado en el contrato de pintura comunitaria 2015-18 para incluirlas en las próximas negociaciones de pagos.
- Varias chimeneas de apartamentos están experimentando problemas de humo que no son comunes a todas las chimeneas de los apartamentos. Es necesario realizar más evaluaciones para determinar la solución más rentable.
- Buscar la aprobación de los propietarios en la Junta para comenzar con la fase 1 del sistema de Control de Acceso y completar las propuestas para las fases posteriores para su aprobación.
- Continuar con la verificación de aspectos de salud y seguridad dentro de la comunidad para garantizar el cumplimiento de la ley y reglamentos, incluidas las condiciones del seguro comunitario.
- Continuar con los trabajos de pintura más sencillos, que mejoran la apariencia de la comunidad.
- Continuar con el proceso de reparación de baldosas en caminos, escaleras y demás áreas comunitarias.
- En línea con la estrategia de seguridad general, aumentar la eficacia y el alcance del CCTV.
- Modernizar y reparar el sistema de intercomunicación de la comunidad, que es parte integral del sistema de seguridad general.
- Mejorar el estado de las barandillas de toda la comunidad y allí donde la normativa lo requiera instalar barandillas adicionales en las terrazas.
- Cambiar/mejorar la iluminación de algunos caminos de la comunidad.

9) COMITE DIRECTIVO/COMITÉ DE TRABAJO

El año pasado solicité voluntarios para poner en marcha una actualización de las normas comunitarias que no son adecuadas para su propósito. Un aspecto clave era tratar de poner en orden las modificaciones y mejoras propuestas por los propietarios. Ningún propietario dio un paso al frente en ese momento, aunque recientemente un propietario ha mostrado interés si otros están dispuestos.

La invitación sigue abierta y siendo franco tengo que decir que dentro de la administración todos los recursos están enfocados en aquello que se considera como prioritario.

Un propietario se acercó a mi el año pasado con la petición de que un representante se uniera al comité comunitario. Si hay candidatos que quieran presentarse que se den a conocer a Adenjo.

10) NAO POOL CLUB

Casi un año después de discutir sobre este asunto, no se puede enfatizar demasiado la amenaza que este club representa para el valor de las propiedades de la zona. Tampoco debemos subestimar el poder de las conexiones políticas e institucionales que protegen las operaciones ilegales del club.

Las actividades del club no cumplen con la licencia para su apertura.

La salida del ruido supera todas las normas legales. El comportamiento antisocial impacta contra las comunidades aledañas.

Después de numerosas reuniones con nuestros vecinos y representantes legales ahora comprendemos la escala del trabajo y enfoque a seguir.

La recomendación para la Junta es que los propietarios aprueben el trabajo conjunto con las comunidades vecinas para iniciar un procedimiento legal y aprobar fondos para los gastos legales y asociados según el presupuesto.

11) GASTOS PRESIDENCIA

Me encuentro en la obligación de comentar este asunto, debido a la cantidad de propietarios que me han acusado de cobrar un salario o de ser remunerado por la comunidad.

Me gustaría recordar a todos que fue un grupo de propietarios agradecidos quienes propusieron un obsequio como gesto de agradecimiento por el tiempo y la experiencia que brindo a la comunidad. Si lo digo yo mismo, es más de lo que a la mayoría les importa siquiera pensar.

Cuando se me solicitó que comentara al respecto el año pasado, dije que me parecía justo que un presidente no tuviera que pagar la comunidad como un propietario regular ya que todos los propietarios se benefician de un presidente eficiente.

Como nunca había solicitado remuneración alguna, principalmente por las quejas recibidas, decidí no recibir ningún pago de los fondos aprobados. Las cunetas de 2022 muestran un pago de compensación a título graciable relativamente pequeño en comparación con lo aprobado en la Junta General.

Para el 2023 he dado instrucciones a Adenjo de reducir la cantidad en un 50%.

He decidido presentarme nuevamente en 2023 porque creo que mi continuidad es esencial para la comunidad, de manera que esta supere la difícil situación financiera provocada por los casos legales heredados que actualmente se encuentran activos.

Si soy reelegido, quiero señalar que no es realista esperar que alguien asuma un trabajo adicional significativo de varios años, además de las funciones normales de presidente, y ello sin una justa recompensa a cambio.

Habré servido a la comunidad durante 3 años como voluntario, y no como un empleado. Creo que es correcto que otro propietario esté listo para asumir el papel.

Atentamente,

John Riley
Presidente SdA

Marzo 2023.