

SEÑORIO DE ALOHA

BOLETÍN DE NOTICIAS -PRESIDENTE -2.º Y 3.º TRIMESTRE DE 2022

Estimados propietarios,

AVISO IMPORTANTE DE MANTENIMIENTO –

A principios de este año tuvimos fuertes lluvias, algunas con contenido de arena. Antes de las próximas lluvias de invierno/primavera, deben asegurarse de que los desagües de su terraza estén limpios para evitar inundaciones en su propio apartamento y principalmente en la de sus vecinos (como ha sucedido en años anteriores).

El principal acontecimiento del 2º trimestre fue la JGO de 2022. No se ha podido celebrar una JGO en casi 2 años, por lo que habrá muchos propietarios nuevos que asistan a una JGO de Señorío por primera vez. Sin duda que, para los Propietarios de otros países, la Junta General de propietarios en España puede haber sido una experiencia bastante diferente. A pesar de la acumulación de problemas y la diferencia de opiniones, se trataron muchos temas y se debatieron de forma acalorada, lo que resultó positivo con respecto a muchas decisiones haciendo posible muchas reparaciones y cambios en la comunidad.

La JGO fue la primera oportunidad para que los Propietarios se reunieran con el nuevo Administrador Adenjo Gestion SL, así como con Víctor Porras y Andreas Norman, quienes son responsables de la gestión in situ de los trabajos de reparación y las operaciones diarias dentro de la comunidad. Hemos mejorado significativamente los recursos administrativos para que la calidad de la comunidad esté en línea con las expectativas de los propietarios.

Quizás las decisiones más significativas de la JGO fueron la aprobación de los propietarios para aumentar en un 15% los gastos de comunidad por primera vez en casi una década, y aprobar una derrama extraordinaria de 500.000,00 € para cubrir las reparaciones esenciales de las principales infraestructuras. Estas reparaciones esenciales simplemente no pueden financiarse con cargo al presupuesto ordinario en un plazo razonable. Este boletín comienza con una actualización sobre cómo se están poniendo en práctica estas iniciativas clave.

En tiempos económicos difíciles, cargar a los Propietarios con más gastos nunca es una decisión fácil. Y aunque no es del todo popular, el hecho de que haya habido un alto porcentaje de participación en la primera parte de la derrama sugiere que los propietarios realmente quieren apoyarlo; grandes obras de reparación; cumplimiento de normas de salubridad y seguridad; y mantenimiento preventivo regular, todo lo cual ayuda a ahorrar dinero a la comunidad a medio y largo plazo. Una vez más, más del 85 % de los propietarios pagaron sus cuotas comunitarias del tercer trimestre a tiempo, y los que no lo hicieron fueron, en la mayoría de los casos, los deudores de largo plazo que usted conoció a través de los reportes de deudores.

Una pregunta que a menudo plantean muchos propietarios es: "si estoy pagando, ¿qué pasa con los que no pagan?" En muchas comunidades, un porcentaje de impago del 10-15% podría considerarse aceptable. En Señorío no es aceptable por la sencilla razón de que se ha permitido que la mayor parte de la deuda se acumule durante muchos años, y en un momento superó el medio millón de euros. Este año hemos dado instrucciones a los abogados para que abran nuevos procedimientos judiciales contra 19 propietarios que se han endeudado a corto y medio plazo.

Esto se suma a los casos que ya están en curso contra deudores a largo plazo. En estos últimos casos, Adenjo esperó más de 6 meses para obtener la información actualizada del caso del abogado de Meridional, ¡solo para luego descubrir que no había actualizaciones durante los últimos 2 años! Ahora hemos designado abogados para determinar el estado actual en los tribunales.

Por fin, la legislación española se ha movido para ayudar a las comunidades a lidiar con aquellos que no pagan sus cuotas comunitarias. Se ha aprobado una ley que permite a las comunidades negar determinados servicios a los deudores. Estamos a la espera de aclaraciones legales sobre cómo podemos aplicar mejor las leyes y tenemos intención de hacerlo.

En Noviembre se ha puesto al cobro el segundo pago de la derrama aprobada y con respecto al primer pago de la misma, se ha recaudado el 80% . El coeficiente de su propiedad es la base para calcular la cuota que le corresponde pagar del total de los 500.000 € aprobados. En ningún caso, se cubrirá la cantidad de los que no pagan a costa de la buena voluntad de los que si lo hacen.

Tal como se aprobó en la Junta General de Propietarios, aquellos que no paguen estarán sujetos a una penalización por pago atrasado legalmente vinculante (la penalización por pago atrasado ahora se aplica a las cuotas comunitarias ordinarias, así como a la derrama extraordinaria).

Habiendo recaudado una cantidad significativa de dinero de la derrama, se está poniendo en marcha el programa descrito y aprobado en la JGO. Desafortunadamente, ciertos proyectos causarán molestias. Por ejemplo, reparaciones de: terrazas dañadas por el sistema de riego de la jardinera, entradas a los garajes y, no menos importante, las piscinas. Adenjo intentará avisar a los propietarios con la mayor antelación posible sobre cuándo, dónde y la duración del trabajo.

Se adjunta un archivo sobre la situación financiera de la comunidad al final del tercer trimestre (septiembre). Esto ha sido preparado por nuestro Contable (CPA) y Vicepresidente Gerry Burke, en base a los datos básicos proporcionados por Adenjo. Entramos en el último trimestre del año con fondos suficientes para las reparaciones esenciales y el programa de mantenimiento estándar.

Junta General Ordinaria 2023

La intención es celebrar la próxima Junta General durante el **1er trimestre de 2023**, preferiblemente en marzo. Para entonces, habremos completado la preparación de las cuentas de 2022 y la finalización de la propuesta de presupuesto de 2023.

COFER Vigilante Seguridad Nocturna / HELP Servicio de Conserjería

La revisión de estos servicios duró mucho debido a problemas de coste y eficiencia como se discutió en la JGO. Hubo mucho debate en la Junta y los propietarios aprobaron la recomendación de finalizar el servicio de vigilantes nocturnos que consistía en un hombre en la recepción de la puerta principal, que realizaba caminatas periódicas por la comunidad. Muchos propietarios se sintieron cómodos con este servicio, pero la pura verdad es que se produjeron robos; CCTV en tiempo real no era efectivo; el servicio de vigilancia no era el mejor. La falta de voluntad de los vigilantes para intervenir en muchos aspectos del comportamiento antisocial; una falta de voluntad en numerosas ocasiones para contactar con la policía cuando lo solicitan los propietarios... y un incidente muy desafortunado de intento de robo en una propiedad. En resumen, mucho gasto para muy poca seguridad.

También es evidente que la mayor parte del comportamiento antisocial ya sea el ruido de los apartamentos; actividades alrededor de las piscinas; los daños a la propiedad comunitaria, como portales de entrada, ascensores, puertas, etc. provienen de clientes de alquiler de corta estancia.

Es muy probable que la JGO de 2023 incluya la propuesta de un vigilante nocturno de verano para ayudar a controlar estos incidentes. Mientras tanto y en línea con la aprobación de la

Junta General, el servicio de Cofer se dio por terminado en septiembre. Esto ahora significa que, como es bastante común en otras partes, si hay un problema de seguridad que preocupa, los propietarios deben estar preparados para llamar a la policía directamente. A pesar de las barreras del idioma, la policía española en nuestra área tiene un buen historial de respuesta y ayuda a los extranjeros y locales por igual para hacer frente a los incidentes.

También en la próxima JGO, se hará una propuesta para la introducción de un "Sistema de Control de Seguridad de Acceso". Esto vinculará el acceso a los portones exteriores/puertas de garaje, entradas de portales y piscinas a un único sistema electrónico de control remoto. Los propietarios tendrán la opción de controlar el acceso desde el interior de sus apartamentos y/o a través de sus teléfonos móviles. Esto reducirá el acceso no autorizado a la comunidad y hará que los puntos de entrada sean más seguros.

Vale la pena señalar que el circuito cerrado de televisión está en funcionamiento continuo y la policía puede verlo retrospectivamente en caso de que se registre un incidente. Utecma, la empresa de mantenimiento de CCTV, revisa periódicamente el sistema de grabación y las cámaras. En el caso de que la Policía lo solicite, Utecma envía las grabaciones a la Policía.

El conserje ha cumplido 3 propósitos principales; Dar acceso por la puerta principal (desafortunadamente a más o menos cualquiera); recibir correo; y realizar recorridos comunitarios ocasionales. La mayoría de los propietarios aprobaron una propuesta de JGO para reorientar el servicio y mejorar la relación calidad-precio y el impacto en la comunidad. A partir del 10 de diciembre de 2022, HELP proporcionará personal cuyas tareas laborales incluyen; recibir correo/paquetes durante un período de tiempo diario limitado; realizar trabajos de mantenimiento atrasados; soporte de acuda en el lugar para los propietarios (pero sin actuar en calidad de vigilante).

El componente de mantenimiento es la parte más significativa de la carga de trabajo revisada. A pesar de los esfuerzos de Luis y el progreso realizado en los trabajos de reparación importantes, un rápido paseo por la comunidad revela que todavía tenemos que realizar muchas tareas básicas de mantenimiento, en particular los trabajos de pintura.

El horario de trabajo revisado para HELP es: de lunes a viernes de 08:00 a 14:00 y de 16:00 a 22:00. Fines de semana/Festivos 16:00 -22:00. Para que quede completamente claro, este recurso de mantenimiento adicional es para el mantenimiento de las zonas comunes y no para temas privativos.

Somos conscientes de que la seguridad siempre es una gran preocupación, quizás incluso más para aquellos propietarios no residentes. El panorama de los sistemas de seguridad para el hogar ha evolucionado rápidamente y le recomendamos que busque opciones para su propiedad que se adapten a sus necesidades. Además, asegúrese de tener un seguro de propiedad con amplias coberturas. No confíe en el seguro de comunidad para incidencias dentro de tu propiedad, no te cubrirá.

RIEGO DE JARDINERAS

Se otorgó la aprobación en la Junta General para reparar un número limitado de terrazas de apartamentos más afectadas por la fuga prolongada de agua del sistema de riego de la jardinera. También se aprobó apagar el sistema de riego automático para evitar que se produzcan más daños.

La reparación de las terrazas seleccionadas inicialmente proporciona información valiosa sobre la escala del trabajo que podría ser necesario realizar en toda la comunidad. Una cosa que ya es evidente es que las jardineras que contienen árboles y arbustos pequeños han dañado significativamente las bases de las macetas, lo que ha provocado que el agua (no solo del sistema de riego sino también del agua de lluvia) se filtre en los marcos metálicos de las terrazas. Esto

provoca la corrosión que es visiblemente evidente en las manchas marrones en las fachadas principales de cada edificio. Esperamos que ahora los propietarios entiendan el problema de los árboles y arbustos, y los cambien por plantas más adecuadas. Con las primeras terrazas seleccionadas, tuvimos solicitudes para eliminar completamente las jardineras. Esto no está dentro del alcance del proyecto, ya que las jardineras son una característica arquitectónica de la comunidad.

Los resultados de las reparaciones completadas se informarán en la próxima Junta General de Propietarios con una propuesta sobre cómo este trabajo debería extenderse a otras terrazas dañadas.



PISCINAS

Como se informó anteriormente, las piscinas de Señorío no cumplen con la legalidad vigente, en la medida en que un "inspector" podría cerrar las piscinas. Además, muchos años de nulo mantenimiento crearon fugas y mal funcionamiento del equipo. La Junta aprobó un presupuesto único para reparar los tres grupos e intentar un cumplimiento legal mínimo. Aquellos propietarios que usaron las piscinas este verano pueden haber tenido la oportunidad de experimentar el efecto 'agua salada'. El agua salada no solo es una alternativa más saludable para los ojos y la piel en comparación con las piscinas a base de cloro, sino que también reduce el coste de otros productos químicos en aproximadamente 10.000,00 € al año, además de reducir el desgaste de las piscinas y los equipos.

A finales de verano se iniciaron las obras de reparación de la piscina de Triana/Giraldá. Desafortunadamente, una vez que se vació e inspeccionó, se descubrieron problemas no detectados anteriormente que requerían grandes movimientos de tierra para reemplazar las tuberías y otra infraestructura de la piscina. Desafortunadamente, esto provocó demoras y molestias adicionales para los residentes, pero hemos podido cubrir los costos adicionales de la planificación de contingencias.

Desde la perspectiva de la seguridad, los propietarios notarán que se han instalado vallas de seguridad para niños y puertas con cerradura alrededor de los perímetros de las piscinas. Este era un requisito legal importante. Para los propietarios que deseen utilizar las áreas de la piscina fuera de la "temporada de la piscina", el acceso será a través de las puertas principales que tendrán cerraduras codificadas para restringir el acceso de niños a las piscinas sin acompañantes.

El uso de las piscinas sin socorristas es enteramente bajo la responsabilidad de los propietarios. Con la reapertura de la piscina de Triana a principios de diciembre, comenzarán las obras de la piscina central. Trabajar en este orden significa que transferiremos el agua de la piscina central a la piscina de Triana y ahorraremos aproximadamente 4.000 € en el costo del agua.





REPARACIONES EN GARAJE

Los propietarios más antiguos estarán al tanto de un caso judicial que se lleva a cabo durante aproximadamente una década contra la Constructora de Señorío, FCC. Esto se relaciona con trabajos deficientes que afectan el aislamiento a nivel del suelo que protege los niveles de los garajes del sótano en Giralda, Alhambra y Mezquita.

Muchos de ustedes habrán sido testigos de cómo el agua de lluvia se filtra en los garajes y ha afectado la integridad de algunas partes de los techos y las paredes.

A lo largo de los años, hemos tenido muchos falsos amaneceres con respecto a la compensación de un resultado judicial exitoso. Si bien se han logrado avances este año en los tribunales, la fecha de finalización aún no está clara.

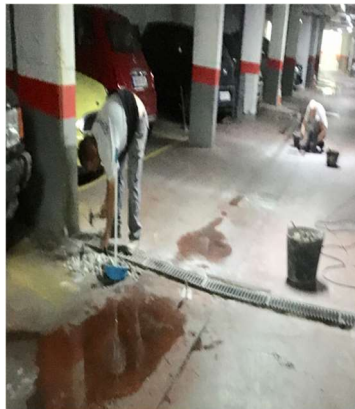
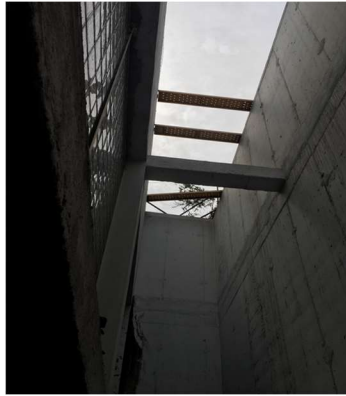
Como saben, la derrama acordada en la Junta General de Propietarios destinaba fondos para reparar los garajes, pero siguiendo el consejo de nuestros abogados, estamos esperando que se aclare el hecho de que comenzar las reparaciones no afectará negativamente nuestro caso judicial. Los propietarios serán informados a medida que la información esté disponible.

Cuando se construyó, el garaje Mezquita preveía una salida de ventilación al final del garaje que sale al otro lado de la pista de pádel. El sistema nunca se completó y el área se selló para evitar la lluvia. Esto restringió el flujo de aire a través del garaje y anuló el seguro. Durante el verano, se instalaron los paneles adecuados para permitir que el aire circule mejor y evitar la lluvia.

ANTES



DESPUES



PUERTAS DE GARAJE Y ENTRADAS

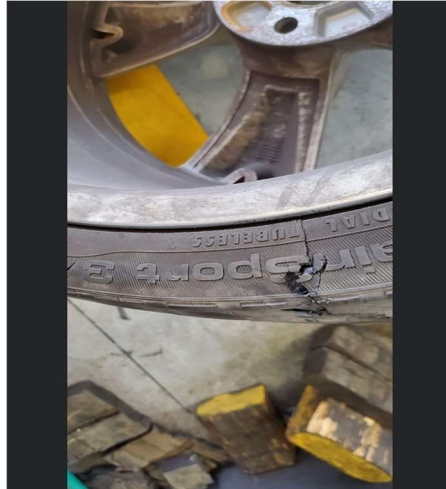
Tras constantes averías, se han sustituido las puertas oxidadas de la Mezquita y las puertas de la Alhambra/Giralda. Se han reacondicionado los motores y algunos de los brazos de la puerta. En caso de que una puerta no se abra, lo peor que puede hacer es intentar forzarla, no lo haga, no funcionará correctamente.

Para informar sobre un problema, comuníquese con HELP a través del número de seguridad que hay en el sitio o llame a Adenjo. FAIN, cuyos datos de teléfono (900806180) están publicados en las puertas, es el contratista para el servicio y las reparaciones, y se puede contactar directamente durante las emergencias fuera del horario de atención.

Los accesos de entrada a los garajes están diseñados para ser resistentes y seguros, pero necesitan mantenimiento, de lo contrario, reemplazarlos es muy costoso. La evaluación de Víctor fue que nuestras entradas estaban en malas condiciones, aunque no fueran evidentes para el usuario diario. Los trabajos terminados recientemente mejoran las entradas de acceso durante los próximos años con un mantenimiento mínimo. Se debe tener precaución en las primeras semanas de uso, especialmente en condiciones húmedas mientras las superficies ganan tracción a medida que se usan.



VIEJO



DAÑO



SUSTITUCIÓN



REUBICACIÓN



REPARADO Y ASFALTADO



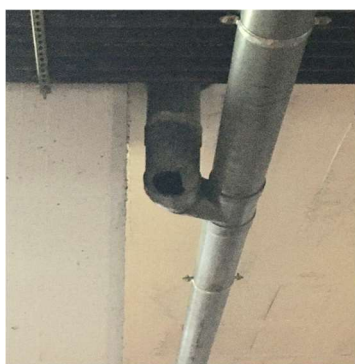
Aparte de los temas tratados en la JGO, otros de interés son los siguientes:

ROTURA DE TUBERIAS

Este verano hemos experimentado tuberías de agua reventadas Además de incomodar a los propietarios afectados, hay daños colaterales, en particular en los trasteros, debido a las inundaciones. Con literalmente cientos de tuberías en la comunidad, no hay forma de predecir una rotura aleatoria.

En el caso de estas tuberías, sospechamos que una combinación de tuberías de baja especificación y presiones de agua excesivas podría contribuir significativamente. Se han ajustado las presiones de agua de los medidores... si considera que la presión de agua en sus grifos es excesiva, informe al personal de Adenjo. A la primera señal de agua en las áreas comunes o particularmente en los trasteros, informe de inmediato a Adenjo; puede ahorrarle una gran cantidad de dolores de cabeza y gastos a otro propietario.

En ocasiones también experimentamos roturas de tuberías de agua de saneamiento o alcantarillado. Estos son impredecibles, pero pueden ocurrir debido a modificaciones incorrectas en el baño y la cocina de los propietarios. Si planea iniciar cualquier trabajo de cambio de tubería de este tipo, debe solicitar a Adenjo que avise a nuestro ingeniero Víctor a aprobar el trabajo, y que finalmente se conecta a la red de tuberías comunes de la comunidad.



ANTES



DESPUÉS

REFORMAS/MODIFICACIONES DE PISOS

Es muy probable que este tema se convierta en uno de los más polémicos de la comunidad. Los propietarios quieren modernizar su propiedad, pero necesitan trabajar dentro de la ley y las reglas de la comunidad, también para proteger la integridad arquitectónica de la misma.

Durante años, las administraciones anteriores no han hecho cumplir la ley y las reglas de la comunidad, y esto se evidencia en un paseo rápido por la comunidad. Los propietarios se acostumbraron a hacer lo que querían y, en algunos casos, creyendo incluso que los precedentes establecidos por otros propietarios, les permitían repetir las modificaciones. Esto simplemente no es correcto, y la disminución de la uniformidad junto con el incumplimiento de las buenas reglas de limpieza da cada vez más la impresión de que Señorío se parece a una barriada de gitanos.

Adenjo/Victor ahora están comenzando a tomar medidas en una serie de problemas y aquí hay algunos ejemplos:

- Se solicita la reinstalación de los toldos que no están instalados correctamente y que podrían caerse y lesionar a las personas. En caso contrario, se notificará al Ayuntamiento y a los juzgados.

En caso de accidente, la comunidad no debe ser considerada responsable por la negligencia de los propietarios.

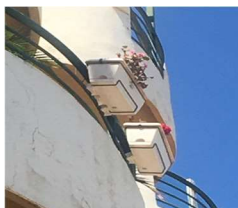
- Jardineras y macetas. Las macetas inclinadas hacia afuera son otro peligro para la seguridad y deben retirarse o girarse hacia adentro.
- Macetas que han crecido demasiado y que los restos (hojas, bayas, etc.) van al apartamento de abajo, no solo incomodando al vecino sino bloqueando los desagües de la terraza.

Los propietarios deben asumir la responsabilidad.

- Los propietarios de la planta baja que riegan por sí mismos las macetas hasta el punto de que el agua se desborda y se inunda en los pasillos de las áreas comunes, lo cual supone un peligro para la seguridad y daña la solería.



RIESGO SEGURIDAD



CAMPAMENTO



RIESGO DRENAJE

TERRAZA INFERIOR

Estos ejemplos son poca cosa en comparación con lo que está por venir. Se han realizado modificaciones sustanciales en una serie de apartamentos con el objetivo, en muchos casos, de ampliar la superficie habitable. Dichos cambios pueden afectar el impuesto (IBI) así como el 'coeficiente de superficie habitable' utilizado para calcular las cuotas comunitarias.

En casi todos los casos, se requiere un permiso del Ayuntamiento para realizar dichos cambios, y las inspecciones posteriores, tanto previas como posteriores al trabajo, deben ser realizadas por un topógrafo cualificado (Perito). Esto es especialmente importante cuando se modifican tuberías, ya que esto puede afectar directamente a los sistemas de zonas comunes como por ejemplo las redes de eliminación de residuos.

Los propietarios deben entender que compartir planos y permisos con Adenjo antes de comenzar a trabajar, puede ahorrar tiempo y costes. Recientemente, un propietario quería hacer cambios en uno de sus baños. Primero contactaron a Adenjo para entender qué hacer (obtener un permiso del Ayuntamiento) y compartieron su plan de construcción con Víctor. Posteriormente, Víctor visitó el apartamento y aprobó las modificaciones. Esta simple cooperación entre propietario y administración elimina potenciales conflictos o acciones legales, además de garantizar la integridad de la arquitectura comunitaria.

Las actuales reglas comunitarias sobre modificaciones (copia que le fue enviada antes de la última Junta) son precisas pero vagas, excepto para decir que hay un límite para cambios en el exterior de su propiedad. En la próxima Junta propondremos modificaciones a estas normas para que sean más fáciles de entender.

AREA DE TRASTEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

Hay un continuo problema con los muebles y objetos personales dejados en los pasillos de los trasteros y debajo de las escaleras. Es sabido que a menudo estos pertenecen a propietarios

que alquilan sus propiedades y van cambiando y sacando cosas a gusto de sus inquilinos. Este hecho, no solo es un inconveniente para otros propietarios (de los que recibimos muchas quejas) sino que además no está permitido de acuerdo con los términos del seguro comunitario.

Esto también se da en las plazas de garaje donde muchos propietarios piensan que pueden almacenar cosas, y no es así, ya que, en caso de incidente, no responderá el seguro comunitario.

Adenjo enviará una circular a todos los propietarios solicitando formalmente la retirada de dichos artículos personales dentro de un periodo considerable, ello antes de organizar la retirada de estos a coste del propietario. Seguro que todos deseamos ver nuestra comunidad ordenada, y sobre todo, a salvo de riesgos innecesarios.



VENTILACIÓN DE TRASTEROS

La combinación de ventilación deficiente, daños por agua y desagües bloqueados, ha provocado problemas de ventilación y moho en varias áreas de trasteros del sótano.

Según lo manifestado por el seguro de la comunidad no está permitido mezclar la ventilación de los garajes con el de los trasteros. En caso de incendio, el seguro no pagaría. Para solucionar el problema hay que crear un sistema de sobrepresión para introducir aire exterior en la zona de trasteros. Actualmente se están evaluando varias opciones.

LIMPIEZA

Los comentarios indican que, en términos generales, la limpieza de la comunidad ha mejorado. Sin embargo, está claro que la afluencia de visitantes durante el verano es un desafío. También está claro que la complacencia por parte de las limpiadoras baja cuando no están adecuadamente supervisadas. No hemos estado contentos con la supervisora durante algún tiempo y no renovaremos el contrato a final de año. (Aquellos propietarios que notaron el teléfono móvil pegado a la oreja de la limpiadora..., también estamos lidiando con este problema)

COMPORTAMIENTO ANTISOCIAL

Si bien fue genial ver a la gente regresar a Señorío después de la pandemia, el período de verano fue testigo de muchos comportamientos antisociales centrados en:

Fiestas nocturnas en la terraza, y en algunos casos a las que asisten numerosos invitados que no se alojan en la comunidad. Otros propietarios observaron a los visitantes; orinar en los portales y jardines; entrar a las piscinas a altas horas de la noche; tirar cigarrillos y bebidas de las terrazas; y, por supuesto, música excesivamente alta.

La policía fue llamada en varias ocasiones y por varios propietarios directamente, en parte porque nuestro vigilante no consideraba llamar a la policía él mismo. –

Grafitis dentro y fuera de los portales, y en los ascensores.

Los visitantes estacionan descaradamente en 'espacios de estacionamiento marcados como PRIVADOS, lo que causa un gran inconveniente para los propietarios de las plazas. Tan mal como aquellos conductores que no se molestan en estacionar sus coches sin obstruir el espacio de estacionamiento de sus vecinos.

Hay muchos dueños de perros, pero solo son unos pocos los que permiten que sus perros hagan sus deposiciones dentro de la comunidad. Ello, a pesar de todos los avisos y la total falta de respeto por nuestros jardineros y limpiadores que se enfrentan a ello regularmente. Tal comportamiento en áreas públicas está severamente castigado por la ley española, y ahora estamos estudiando las opciones para que como comunidad privada podamos sancionar a los propietarios que hagan esto.

GRUPO DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS

Estamos en un proceso de mejora continua en toda la comunidad y, por supuesto, cada día trae nuevos desafíos. Hemos recibido muchos comentarios positivos tanto de residentes como de propietarios visitantes, por lo que parece que estamos logrando un progreso real.

A medida que más y más propietarios se interesan en la comunidad, ¿podría ser este el momento para que los propietarios interesados se involucren más para ayudar a dar forma a los trabajos a realizar? .

Francamente, no estoy interesado en hacer que el equipo de administración rinda cuentas a un pequeño grupo de propietarios a través de revisiones trimestrales o semestrales... La "administración" es responsable anualmente ante todos los propietarios como recoge la Ley aquí en España.

Sin embargo, estoy abierto a captar a varios propietarios para que trabajen con el "equipo de gestión", en particular en cuestiones cualitativas que afectan directamente a los propietarios, y donde las acciones futuras empatizan con las opiniones generales de los propietarios.

Ejemplos de esto *incluyen*, pero no se limitan a;

las normas sobre reformas; las áreas verdes de la comunidad incluyendo jardineras de apartamentos; minimizar el impacto de las propiedades de alquiler; actualizar y modificar las Normas de la Comunidad; la evolución de las instalaciones recreativas; y optimizar la seguridad de la comunidad, etc.

Se encargaría a un "grupo de trabajo" de propietarios revisar los tipos de reformas que ya existen en la comunidad a fin de desarrollar recomendaciones para futuras modificaciones. Se guiarían por lo que es legal, práctico y estéticamente aceptable. Consultando con el "equipo de gestión", el grupo de trabajo desarrollaría una propuesta para la JGO.

Este es solo un ejemplo, otros podrían incluir un grupo para determinar: cómo tratar el comportamiento antisocial; protocolos de piscinas; mejorar la sala de reuniones de la comunidad; etc etc.

Si le atrae unirse a un equipo de propietarios con ideas afines al servicio de la comunidad, entonces, en primera instancia, escriba a Adenjo para comunicar su interés. Es probable que se requiera una JGE para formalizar esta iniciativa.

USO DE LUIS PARA TEMAS PRIVATIVOS.

Varios propietarios han pedido aclaraciones sobre este punto. Si bien Luis está dispuesto a ayudar a los propietarios con las reparaciones de sus apartamentos, esto es problemático desde la perspectiva de los administradores.

Independientemente de la cantidad de tareas/reparaciones en la comunidad que tiene Luis, este es llamado durante el horario laboral para atender trabajos privativos.

Esto tiene también implicaciones legales. Solicitamos a los propietarios que no hagan esto, ya que no solo crea un conflicto de intereses para Luis, sino que también afecta el trabajo comunitario programado.

GATOS CALLEJEROS

Hay una cantidad de gatos callejeros dentro de la comunidad que no es aconsejable mantener. Al mismo tiempo hay dueños con gatos domésticos que dejan comida.

CLUB DE PISCINA NAÔ

NAÔ abrió en mayo y cerró en septiembre.

Todas las comunidades de la zona fueron sometidas a una contaminación acústica considerablemente superior a los límites legales: 12 horas de tortura mental es lo que dicen muchos propietarios para describir los eventos de la fiesta de NAÔ.

Además, ha habido muchos problemas de: comportamiento antisocial de la clientela; gestión de estacionamiento de automóviles; y horarios de apertura extendidos ilegalmente.

Hubo una respuesta silenciosa de la policía y del Ayuntamiento, ello a pesar de las denuncias de los propietarios en las diversas comunidades afectadas.

Comprometerse con la gerencia del club fue inútil y, dada la gran promoción realizada, es probable que empeore y represente una amenaza real para los valores de propiedad en el área. Una reunión de presidentes/administradores de las distintas comunidades ha dado como resultado un plan de acción común. Se llevará a cabo una Junta Extraordinaria antes de la Junta General

Anual de marzo para que nuestra comunidad apruebe la colaboración conjunta con las comunidades vecinas.

INICIATIVAS ENERGÉTICAS

Los costes de la energía están aumentando en España y hemos puesto en marcha una serie de iniciativas para contener los aumentos lo mejor posible.

Nuestro proyecto de instalar iluminación LED siempre que es posible significa que la iluminación interna / externa de áreas comunes, garajes, ascensores, piscinas, etc. ha reducido significativamente el consumo de electricidad.

El mercado de la electricidad en España es muy complejo y, dado que el contrato de electricidad actual vence en noviembre, estamos trabajando con un "consultor de electricidad" para reconfigurar por completo los numerosos contratos de electricidad que cubren diferentes áreas de la comunidad.

Esto afecta las tarifas, la categoría de consumo de electricidad y el tiempo variable 'potencia'. (Las facturas de electricidad de su apartamento explican los detalles de los diferentes componentes en la estructura de costos). Nuestra opinión es que hemos estado pagando de más por la electricidad, y que al reconfigurar cómo y cuándo consumimos electricidad junto con los esfuerzos de los 'consultores' por mejores tarifas con las empresas comercializadoras de energía, podremos compensar una gran proporción de los aumentos de coste en todo el país.

Si aún no lo sabe, a todos los contratos de electricidad que se renovarán después del 26 de mayo de 2022 se les aplicará un "límite de gas" debido al uso de gas para la generación de electricidad en España.

Además de reconfigurar nuestros costes de electricidad, ahora estamos evaluando la economía y los aspectos prácticos de instalar sistemas de energía solar. Esto se suma a la legislación española introducida este año que tiene como objetivo: crear opciones de financiación para incentivar a las comunidades a modernizar sus edificios para hacerlos más eficientes energéticamente; y al mismo tiempo ofrecer subvenciones a las comunidades que instalen sistemas de energía renovable (aunque no está claro cuándo se pagarán estas subvenciones).

Nuestro objetivo es presentar una propuesta de energía solar en la próxima Junta General de Propietarios.

CHIMENEAS

Algunos propietarios reportaron problemas de humo al usar sus chimeneas. Una revisión del sistema de chimenea revela que cada apartamento tiene su propio conducto de chimenea que luego se conecta a la chimenea común que sale de los techos de los edificios. En caso de que surja un problema, se anima a los propietarios a que limpien su propio conducto de la chimenea. No es viable que la comunidad realice la limpieza de todas las chimeneas. En caso de una gran cantidad de problemas de chimenea de una chimenea compartida, la comunidad organizaría una inspección para determinar el problema.

CUCARACHAS

Ámalas u ódialas, pueden ser un problema de forma rutinaria. Trimestralmente, la comunidad cuenta con una empresa de plagas para tratar las zonas comunes de los edificios, pero aun así pueden salir, especialmente en áreas húmedas. Si sospecha que tiene una plaga, informe a Adenjo y llamarán a la empresa contraplagas.

CALLE DE LAS ADELAS

Esta es la calle de acceso a Giralda, Alhambra y Mezquita. De vez en cuando se contacta a Adenjo sobre quién es el responsable de los servicios en esta calle, así que permítanme aclararlo.

La calle es una vía pública y la Comunidad no tiene responsabilidades excepto las siguientes:

- El alumbrado situado en el muro perimetral del Señorío. Esto sirve tanto para el alumbrado público como para el alumbrado comunitario. No hay alumbrado público en el lado opuesto de la calle y el Ayuntamiento parece no tener planes de instalarlo.
- Las pequeñas áreas ajardinadas entre la pared y el pavimento fuera de Alhambra y Giralda.

Nuestro mantenimiento en estas áreas incluye la eliminación de basura, botellas, etc., pero es una tarea interminable por las siguientes razones:

Los cubos de basura y alrededores son responsabilidad del Ayuntamiento. Causan un gran problema de basura cuando se desbordan o cuando los propietarios o el público en general son simplemente irresponsables al deshacerse de la basura.

Es por ello que, especialmente con viento, toda la calle y los jardines pueden parecer un desastre total. Si lo ve muy mal, informe al Ayuntamiento o llame a Adenjo.

Debido a los problemas de aparcamiento en la calle causados por el club de piscina NAO, hemos instalado bolardos fuera de Mezquita. Esto significa que toda la longitud de la comunidad en esta calle tiene bolardos para restringir el estacionamiento al lado opuesto de la calle.



Les deseo unas Felices Fiestas y un Feliz año 2023.

John Riley

Presidente

Todo el equipo: V.P Gerry, Victor, Andreas, Jose Manuel, David, así como el personal de Adenjo les desea a ustedes y a sus familias unas Felices Fiestas y Feliz Año Nuevo.