

# Boletín de Noticias 4º Trimestre 2022

Estimados amigos propietarios,

El 4º trimestre de 2022 ha sido testigo de un gran progreso, con grandes mejoras y reparaciones que han sido posibles gracias al aumento de los fondos comunitarios y a una mejor utilización de nuestros recursos humanos. En pocas palabras, tenemos un equipo más fuerte de personas que son más productivos y altamente centrado en las cuestiones clave de la comunidad. El dinero se destina cuidadosamente a los proyectos acordados en la Junta General Anual, pero también hay que reconocer que los nuevos problemas que surgen a diario también requieren financiación. En lugar de un comentario detallado sobre las diversas mejoras y reparaciones que han tenido lugar, hay una galería de fotos al final de este boletín que habla por sí misma.

## 1) JUNTA GENERAL ANUAL 2023

La Junta General Anual de 2023 se celebrará previsiblemente el viernes 31 de marzo de 2023 por la mañana. Adenjo distribuirá en breve una notificación formal. A continuación, se presentarán las cuentas financieras de 2022, el informe de deudores y el informe del presidente.

Además de los cargos elegidos anualmente de Presidente, Vicepresidente y Administrador, si hay algún voluntario que quiera ayudar en áreas específicas de la gestión de la comunidad, por favor, póngase en contacto con Adenjo para registrar su interés, y ello podrá ser discutido en la Junta General.

Si algún propietario desea presentar una petición para que se debata en el orden del día de la Junta General, envíela a Adenjo antes del **20 de febrero**. La petición debe contener una breve descripción, justificación y, si procede, una estimación de costes. Esto ayudará al equipo directivo a entender la petición. Dado que las finanzas de la comunidad siguen bajo presión, es poco probable que el equipo de gestión apoye la financiación con cargo al presupuesto estándar de 2023 de lo que podrían considerarse proyectos no esenciales. En caso de que la comunidad en general no apoye la financiación con cargo al presupuesto, sería necesaria una financiación voluntaria no obligatoria.

## 2) FINANZAS COMUNITARIAS

### a) Deudores.

Se ha producido un aumento en el número de deudores a corto plazo, que en parte puede atribuirse al aumento de las cuotas de la comunidad y a la derrama. Positivamente, aunque algunos propietarios no cumplieron con las fechas iniciales de disposición de fondos, muchos han realizado desde entonces pagos atrasados para acercarnos a los ingresos previstos. Aquellos propietarios que no han cumplido con sus obligaciones de pago dentro de un plazo razonable están ahora sujetos a la sanción del 20% aprobada por la Junta General y legalmente vinculante. Lamentablemente, hemos tenido que iniciar nuevos procedimientos legales contra varios propietarios. También tenemos la intención de promulgar las nuevas leyes que permiten al equipo de gestión de la comunidad denegar determinados servicios a los propietarios, sus inquilinos o invitados, por impago de las cuotas comunitarias.

Los deudores a largo plazo, que son menos de 10, representan alrededor del 75% de la deuda total de aproximadamente 430.000 euros. Adenjo ha estado trabajando con los antiguos abogados, nombrados bajo el mandato del anterior Presidente, para entender por qué estos casos siguen en los tribunales, y en algunos casos están aportando nuevos conocimientos jurídicos. Se espera una actualización más detallada para la junta.

## b) Acreedores.

En los últimos meses la comunidad ha recibido requerimientos de pago inesperados, como se indica a continuación:

**I.** Durante al menos 4 años la empresa que pintó la comunidad entre 2014-2018 ha reclamado 138.000 € en concepto de honorarios impagados. El hecho es que tras el cambio de Presidente y Administrador en 2020, sólo una pequeña parte de los registros contables y contratos de servicios para la comunidad fueron transferidos. Entre los documentos que faltaban estaba el contrato, las facturas y la correspondencia con la empresa de pintura. A pesar de las repetidas peticiones desde 2020 de estos documentos clave que facilitarían el pago, la empresa de pintura no los ha proporcionado. Recientemente han presentado demanda de pago, lo cual nos ha llevado a buscar asesoramiento legal como obligación de la comunidad para satisfacer esta demanda.

**II)** Los abogados contratados por el anterior Presidente para trabajar con los antiguos deudores, han presentado demandas por casi 30.000 euros en concepto de honorarios impagados. Se ha acordado un acuerdo negociado que ha dado lugar a unos costes inesperados de 20.000 euros.

**III)** Un caso legal contra la comunidad que el actual equipo de gestión de la comunidad desconocía ha supuesto un coste inesperado para la comunidad de 49.000 euros más intereses que aún no se han determinado. El caso se remonta a 2009, cuando la comunidad rescindió el contrato de la entonces empresa de seguridad, y poco después se produjo un incidente por el que resultó gravemente dañada la comunidad. El dedo acusador señaló a la empresa de seguridad saliente, que a su vez decidió demandar a la comunidad. Obviamente, el anterior Presidente y la Administración conocían esta demanda, pero no se lo comunicaron a la Administración entrante. Tras solicitar asesoramiento jurídico, creemos que no nos queda más remedio que aceptar la sentencia judicial y, por tanto, habrá un coste inesperado en las cuentas de 2022 estimado entre 50.000 y 60.000 euros.

**IV)** Tras la decisión de rescindir el contrato de vigilancia con Cofer, hemos acordado saldar la deuda heredada de antes de 2020, que asciende a unos 70.000 euros. Esto se cargará a las cuentas de 2022. En el futuro esto reducirá significativamente nuestros saldos acreedores, y también elimina aproximadamente 65.000€ + IVA de coste anual que puede ser desplegado en otros lugares de la comunidad. Por supuesto, la seguridad de la comunidad será un tema de debate en la Junta General Anual.

## 3) SERVICIOS HELP / Contratistas externos

Cambiar el contrato con HELP de un servicio de conserjería pasivo a un "par de manos extra" para los servicios de mantenimiento está cosechando beneficios inmediatos. Victor, nuestro ingeniero in situ, asigna el trabajo tanto a Luis como a Jose (empleado de HELP) y determina las prioridades y los costes que se incluyen en el presupuesto global de reparaciones y mantenimiento. Dentro de este presupuesto también están los costes de las "obras de capital", que son los proyectos a gran escala, por ejemplo, las piscinas, y que en su mayoría son realizados por contratistas externos. Además de los contratistas contratados (jardinería, servicios de limpieza, etc.), Victor y Andreas son responsables de especificar y negociar los contratos con todos los demás contratistas externos. El sistema de gestión Monday.com que utilizamos contiene registros detallados de todos los trabajos realizados y de todos los gastos, tanto de los contratos finalizados como de los trabajos en curso.

## 4) CAMBIO DE COMPAÑÍA DE SEGUROS

Ha habido un número excepcional de reclamaciones de seguros a lo largo de 2022. Esto es debido en parte a algunas reclamaciones de los propietarios, pero sobre todo a tener un equipo que es

proactivo en la identificación y presentación de una reclamación al seguro. Una medida del éxito es que la compañía de seguros se negó a renovar nuestra póliza para 2023 debido a que los pagos a la comunidad superaban considerablemente el coste de la póliza. La buena noticia es que se ha negociado un coste inferior con la nueva compañía de seguros.

#### 5) TRASTEROS.

Ha habido problemas significativos durante 2022 con los trasteros, y especialmente durante el cuarto trimestre. Los principales problemas son la falta de ventilación y la humedad, así como los malos olores. Estos se agravan cuando hay problemas con las tuberías de drenaje y alcantarillado que pasan bajo tierra o directamente desde los apartamentos. Muchos de ustedes saben que solucionar estos problemas y negociar con las compañías de seguros no es tarea fácil. La combinación de un diseño y una construcción deficientes y la falta de mantenimiento suponen todo un reto. Víctor ha iniciado un proyecto de prueba para aumentar la ventilación y controlar la humedad. Si tiene éxito, el proyecto se extenderá a todas las zonas afectadas de la comunidad.

#### 6) REPARACIÓN TERRAZAS

Se han completado los trabajos en el primer grupo de terrazas con problemas de humedad y corrosión aprobados por la Junta General Anual. En combinación con la desconexión del sistema de riego de las jardineras de las terrazas, se espera que el deterioro se haya ralentizado o detenido sustancialmente. Con la reparación de cada terraza, estamos en condiciones de considerar la pintura de las fachadas de la terraza reparada y las de abajo. Se trata de trabajos importantes y costosos que, debido a las limitaciones de costes, sólo pueden realizarse durante un largo periodo de tiempo. Las opciones se presentarán en la Junta General Anual.

#### 7) PISCINAS

De acuerdo con las normas de salud y seguridad, las 3 piscinas tienen ahora un perímetro vallado y puertas con cerradura (que se abren por la mañana y se cierran por la noche).

Tras la finalización de la piscina Giralda, que requirió extensas reparaciones de la subestructura, que creo que estarán de acuerdo en que se ve muy bien, el trabajo está en curso en la piscina del centro. Parece que en Señorío, bajo cada piedra que se mueve, hay un problema debajo de ella.

Así ha ocurrido también en la piscina central, donde incluso la tubería de agua de la ducha estaba obstruida por raíces que crecían en su interior. Ha sido necesario excavar toda la tubería subterránea alrededor de la piscina hasta la sala de bombas.

El cumplimiento de las normas de seguridad obligó a remodelar las esquinas de la piscina, lo que requirió grandes obras de alicatado. Cuando la piscina central esté terminada, el agua (ahora salada) de Mezquita se bombeará a la piscina central, lo que ahorrará unos 4.000 euros en costes de agua. Se espera que las obras de Mezquita finalicen en primavera, y no nos cabe duda de que las piscinas mejorarán sustancialmente la imagen y el valor de la comunidad. Sería absurdo por nuestra parte dejar las tumbonas en su mal estado actual, por lo que el plan es renovarlas / reemplazarlas.

#### 8) EXCREMENTOS DE PERRO

Es triste decir que este problema continúa, especialmente alrededor de Giralda. En breve se probará un sistema de ultrasonidos de bajo coste con sensores de luz. Si el problema persiste vamos a considerar la revisión de la CCTV de las zonas afectadas que necesariamente involucraría a la

policía. Volvemos a hacer un llamamiento a los propietarios de perros para que actúen con responsabilidad.

## 9) ACTOS VANDALICOS

Un ocupante de Giralda ha cometido actos de vandalismo en una caja de fusibles, un punto de acceso al servicio y las paredes de la escalera. Aún no se ha identificado al culpable, pero se ruega a los propietarios que sean diligentes e informen a Adenjo de cualquier alteración en las zonas comunes de la comunidad.

En un incidente no relacionado, un inquilino de Donaña optó por activar el sistema de alarma de incendios en el garaje en las primeras horas de la mañana de Navidad. La policía y los bomberos tuvieron que acudir y cortar el cableado de una alarma exterior. Al parecer, el culpable activó la alarma para abrir la puerta del garaje e introducir en él un coche en mal estado. La policía está al corriente de las circunstancias.

## 10) NAÔ / Pool Club

Aviso previo de que la gran fiesta de inauguración tendrá lugar el 6 de abril por la tarde y se espera una gran afluencia de público. Se habrán instalado los últimos 50 m de bolardos en la calle las Adelfas para restringir el aparcamiento fuera de la comunidad. Seguimos esforzándonos por encontrar una solución a este problema, que los expertos inmobiliarios creen que con el tiempo afectará negativamente al valor de las propiedades de la zona. DEMANDA COLECTIVA””

En resumen, 2022 empezó con cambios importantes en la gestión de la comunidad. Desde entonces, hemos avanzado mucho con un gran número de mejoras en toda la comunidad. Esto ha sido posible gracias a la aprobación por parte de la mayoría de los propietarios de un aumento de las cuotas de la comunidad y una importante petición de liquidez. Al proporcionar la financiación necesaria, hemos sido capaces, por primera vez en muchos años, de emprender proyectos de infraestructura de capital intensivo y, al mismo tiempo, llevar a cabo el mantenimiento regular y reparaciones. La combinación de financiación y mejor despliegue de nuestros recursos humanos lo han hecho posible.

Como propietarios, creo que deberíamos sentirnos muy orgullosos de las continuas mejoras de la comunidad y muy agradecidos a nuestro equipo de Adenjo, Victor, Andreas, Luis y otros trabajadores subcontratados.

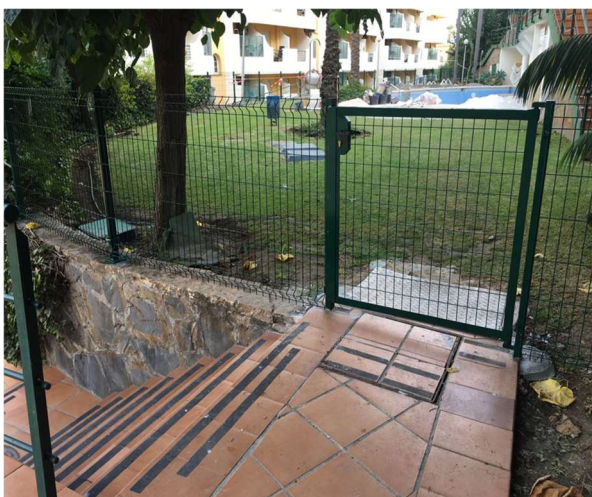
Saludos cordiales

John Riley  
Presidente. Señorío de Aloha.

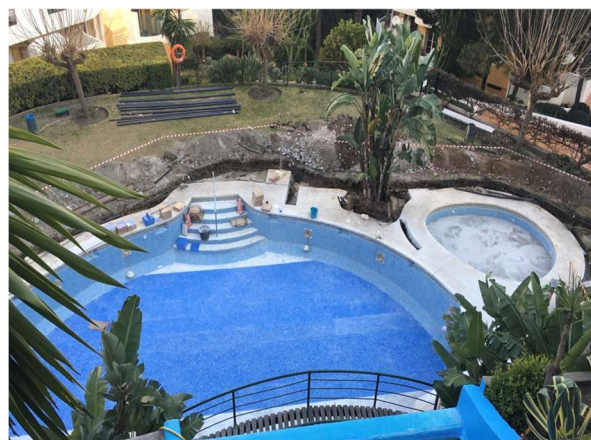
## GALERIA DE FOTOS/ REPARACIONES Y MANTENIMIENTO



Piscinas Triana/Giralda después de los trabajos



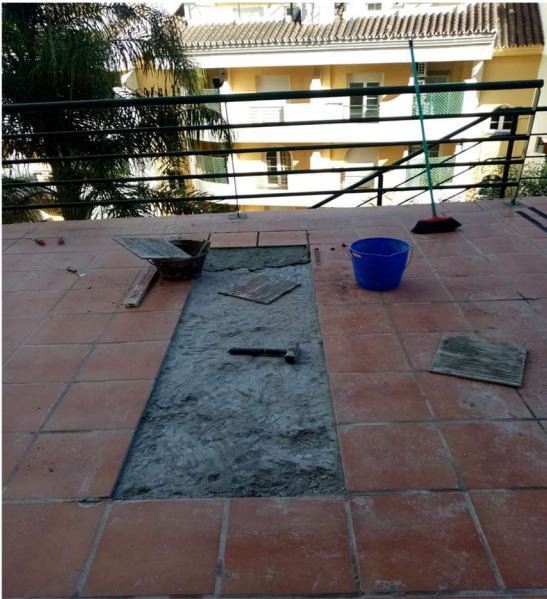
Instalación de nuevas vallas de seguridad alrededor de las piscinas



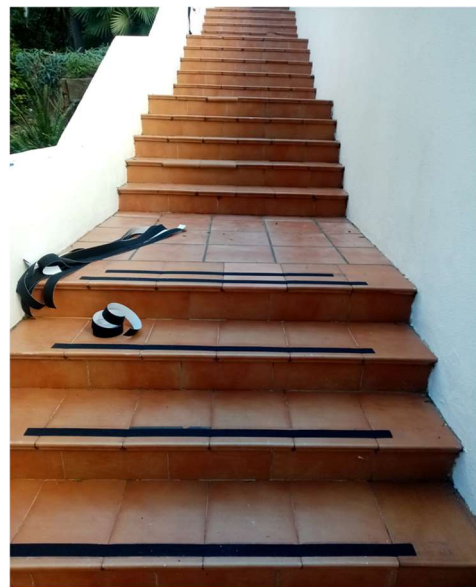
Trabajos de reforma Doñana/Alhambra. Después se comenzará en Mezquital Todos los trabajos estarán finalizados para verano.



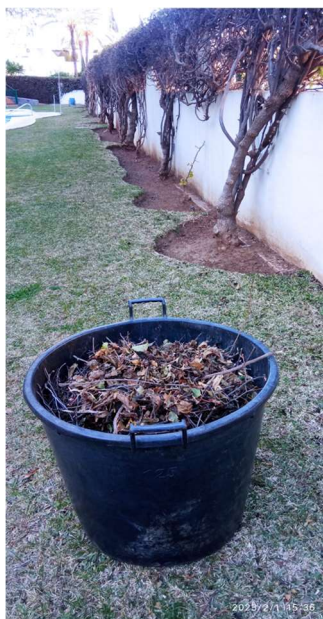
Trabajos de reparación, pintura de entradas, puertas de todos los edificios



Reparación Baldosas sueltas. Es complicado encontrar unas del color exacto de las antiguas.



Colocación de cinta anti deslizante en las escaleras



Poda de invierno



Construcción de drenaje Mezquita/Giralda



Pintura entrada principal