

## SEÑORIO DE ALOHA – Boletín de Otoño

Estimado Propietario,

Con el fin de proporcionarle una visión general de la comunidad sin llegar a un nivel abrumador de detalles, adjunto algunos de los aspectos más destacados y desafíos de este año.

### ASUNTOS FINANCIEROS

Dado que ahora nos encontramos en el cuarto trimestre del año contable, puedo confirmar que el objetivo clave de mantener una buena estabilidad financiera se está cumpliendo. De hecho, el Presupuesto Ordinario (proveniente de las cuotas de la comunidad) ha gastado el 66% de los fondos en el 75% del tiempo (fin del tercer trimestre). Un cuarto trimestre ocupado significa que los gastos estarán en línea con el presupuesto.

Es importante destacar que aproximadamente el 90% de los propietarios están pagando sus cuotas de comunidad. Los morosos y aquellos en incumplimiento están siendo penalizados con un 20%, según lo aprobado anteriormente. Aproximadamente 25 deudores están sujetos a procedimientos legales. En la mayoría de los casos, la deuda de la comunidad tiene prioridad sobre otros reclamantes.

La deuda total es de aproximadamente €410,000, una cantidad significativa de la cual es difícil de recuperar. Seis propietarios representan más del 50% de la deuda.

El Presupuesto Extraordinario recibió €430,000 de la derrama de 2022. Todo este dinero habrá sido gastado al final de este año. Las cuentas de 2023 detallarán el uso de estos fondos.

-----

### ACTIVIDADES

Las reparaciones y mejoras a las piscinas recibieron una aprobación muy positiva por parte de los usuarios. Las tres piscinas estuvieron completamente ocupadas durante el período de verano.

El equipo de mantenimiento de **HELP** ha estado trabajando en un horario de **22 horas al día** y ha realizado numerosos trabajos de pintura y reparación en toda la comunidad. Dado que trabajan durante la noche, les pedimos que estén atentos a cualquier comportamiento antisocial y sospechoso.

Las áreas de trasteros en el sótano, que han sufrido problemas de humedad y ventilación debido a tuberías de agua reventadas o desbordamientos de desagües, se están equipando con extractores de aire y conductos de ventilación después de un exitoso sistema experimental en Alhambra. Con un costo de €6,000 por portal, estos sistemas se implementarán según sea necesario, siendo la próxima instalación en el Portal 5 de Mezquita.

El contratista de jardinería Jaydo, que ha hecho un trabajo muy bueno, no renovará su contrato en febrero. Han sido contratados por el grupo Meliá y nuestros jardineros serán reasignados. Los buenos contratistas de jardinería escasean y ahora estamos buscando un reemplazo.

La temporada de verano fue muy desafiante para los equipos de gestión y mantenimiento debido al impacto negativo de los alquileres a corto plazo. Se recibieron muchas quejas de propietarios que se vieron perturbados por el comportamiento antisocial de los huéspedes de alquiler. Nuestro personal y la policía fueron llamados en varias ocasiones durante la noche. El comportamiento varió desde el uso abierto de narcóticos de clase A, marihuana, inhalación de globos de óxido nitroso, hasta ruido excesivo dentro y fuera de los apartamentos y el uso nocturno de las piscinas, así como el allanamiento de los portales. Estos incidentes le costaron a la comunidad mucho tiempo y dinero. Se requiere un mejor control por parte de los propietarios/agentes, así como reglas comunitarias mejoradas y medios de aplicación.

## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SEÑORIO DE ALOHA

El caso legal iniciado en 2004/05 contra el Contratista General de Señorío, FCC, tiene una audiencia programada para el 22 de noviembre. Originalmente estaba programada para 2020 pero se pospuso debido a la pandemia. En una audiencia anterior hace varios años, el juez instó a realizar una valoración independiente de los costos de reparación causados por defectos en la mano de obra. Esto se debió a la gran diferencia en las estimaciones presentadas por la Comunidad y FCC. A medida que pasa más tiempo, los costos de reparación continúan aumentando y serán inevitables para la comunidad. Dependemos, por lo tanto, de nuestro abogado de larga data, el Sr. Urquia de DUA Abogados, para realizar representaciones adecuadas ante el tribunal. Adenjo, Victor Porras y yo estaremos en el tribunal el 22 de noviembre.

Otro problema heredado es el de Pinturas JJ, que presentó una demanda en la que reclaman €138k por trabajos de pintura realizados en 2017/18. Estos fueron adicionales al acuerdo principal de 2015/16 para pintar la comunidad por aproximadamente €850k. El juicio está programado para mayo de 2024, y mientras tanto, se están considerando diferentes opciones de pago. Como se discutió en la AGM, pagar una cantidad tan significativa es difícil desde el flujo de efectivo de las cuotas de la comunidad, especialmente si no hay un acuerdo de plan de pagos escalonados.

En cuanto al fallo en el procedimiento de Multimalaga (una demanda presentada hace más de diez años por una empresa de seguridad) que otorgó a los demandantes casi €50,000, incluyendo intereses y costos. Los esfuerzos de Adenjo para perseguir las deudas de los propietarios junto con una gestión cuidadosa de nuestros gastos hicieron posible saldar esta deuda inesperada a través del flujo de efectivo. Lo mismo se aplica a los acreedores históricos de HELP y varios abogados externos que se les pagó €33K. El valor de este trabajo de cobro de deudas imprevistas por Adenjo nos ha permitido pagar a nuestros acreedores aproximadamente €131K desde su nombramiento en enero de 2022.

Tenemos muy buenas noticias sobre la iniciativa de utilizar un consultor energético para revisar las configuraciones y tarifas varias de la comunidad. La comparación interanual, de enero a agosto, muestra una reducción del costo del 50%, equivalente a €20K.

El trabajo realizado en la red de tuberías de agua de la comunidad, incluyendo el riego y las piscinas, ha reducido significativamente el consumo y el costo en comparación con el año pasado.

Sin embargo, seguimos experimentando roturas aleatorias de tuberías que llevan agua desde las salas de medidores hasta los apartamentos individuales. Un tubo de reemplazo cuesta aproximadamente €2k. Con 250 en toda la comunidad, estamos tratando proactivamente de optimizar las presiones de agua para preservar las tuberías.

Muchos propietarios se ven exacerbados por las reformas realizadas por los vecinos

Los propietarios y sus constructores, en su mayoría, tienen poco respeto por las molestias que causan.

Un pequeño número de propietarios ha mostrado disposición para informar a Adenjo y Victor Porras de antemano sobre sus planes. La mayoría elige no cooperar, y es justo asumir que están llevando a cabo trabajos que contravienen las normativas de construcción españolas y las reglas de la comunidad.

Hemos pedido la intervención del Ayuntamiento y la policía en tiempo real, pero hasta la fecha con poco efecto. Cabe destacar que cuando el Ayuntamiento interviene, esto puede dar lugar a un caso legal contra el propietario con consecuentes multas financieras sustanciales y demolición de obras ilegales. También se solicitará acuerdo en la AGM para iniciar acciones legales contra propietarios que, sin recurrir a la Administración, llevan a cabo descaradamente trabajos ilegales.

Varios propietarios consultaron sobre la limpieza de chimeneas. Recientemente se llevó a cabo con éxito una operación de limpieza en Doñana. No se requirieron reparaciones importantes, simplemente parece que nunca se habían limpiado desde que fueron construidas. Los propietarios que tengan problemas con sus chimeneas deben ponerse en contacto con Adenjo para participar en la próxima ronda de limpieza.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
SEÑORIO DE ALOHA**

El NAÔ Pool Club estuvo en funcionamiento diario durante todo el verano. El club consistentemente violó las regulaciones de ruido para una zona residencial, y el comportamiento antisocial de muchos invitados fue altamente perturbador para muchos residentes en las inmediaciones del club. El club fue registrado varias veces por control de drogas, y se observaron numerosas violaciones de tráfico y comportamientos violentos. Los esfuerzos en conjunto con nuestros vecinos para frenar las operaciones ilegales continúan.

Un cordial saludo,

John Riley –  
Presidente, Señorío de Aloha.