

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

CONJUNTO RESIDENCIAL SEÑORIO DE ALOHA

BOLETIN DE NOTICIAS DEL PRESIDENTE / Final de Año 2024

Estimados Propietarios,

Al cerrar el año 2024, reflexionamos sobre un año lleno de avances, desafíos y esfuerzos continuos para mantener y mejorar la calidad de vida dentro de nuestra comunidad. A continuación, un resumen de los desarrollos clave, problemas y las iniciativas en curso:

1. Gestión Financiera

La estabilidad financiera, una prioridad clave, se ha mantenido durante todo el año, y los saldos bancarios son cómodamente positivos. Los gastos de la comunidad se han mantenido en línea con el presupuesto aprobado para 2024. Aunque se produjeron desviaciones, especialmente en servicios públicos, el equipo de gestión monitoreó activamente y ajustó los gastos en consecuencia. Proyectos significativos de reparaciones y mantenimiento se completaron a tiempo y mayormente dentro del presupuesto. A pesar de que la inflación en España ha ido disminuyendo, seguimos atentos al aumento de precios en diversos materiales y servicios subcontratados.

Una carga significativa heredada en 2020 fue la reclamación de Pinturas por 138.000 €, supuestamente debido a costos adicionales por pintar la comunidad en 2017/18. Nos negamos a reconocer este costo debido a la ausencia de un contrato y de facturas. Sin embargo, en 2024, Pinturas tuvo un resultado legal favorable contra la comunidad, basado en la evidencia de que figuraban como "acreedores" en las actas de las juntas generales posteriores a 2018 (en mi opinión, una parodia de justicia dada la calidad extremadamente pobre del trabajo). Se alcanzó un acuerdo extrajudicial, y realizamos un pago inicial de 28.500 € en el tercer trimestre y actualmente estamos pagando el saldo a razón de 3.000 € por mes. Una gestión cuidadosa nos permite atender esta deuda con los flujos de efectivo

La conclusión del caso legal de 15 años contra FCC, el contratista general de Señorío de Aloha, resultó en que FCC reclamara aproximadamente 53.000 € netos a la comunidad. Me cuesta encontrar razones más allá de la incompetencia de los abogados de aquel entonces y las deficiencias del sistema legal para explicar cómo la comunidad se encuentra en esta desafortunada situación. El equipo de gestión actual espera encontrar una solución efectiva para este otro problema heredado.

2. Reducción de Deudas de Cuotas Comunitarias

La deuda total pendiente ahora asciende a 372.255 €, una cifra significativamente inferior a la deuda heredada de más de 500.000 € en 2020.

Del total actual, el 88,29 % se atribuye a solo cinco propietarios, y las acciones legales avanzan lentamente en los tribunales. Aunque los resultados son difíciles de predecir, incluyen posibles embargos de activos o subastas de las propiedades más endeudadas.

Este año, se han recuperado aproximadamente 145.000 € de ejercicios fiscales anteriores, sumándose a los 429.382 € recaudados desde que ADENJO inició su labor.

La tasa de cobro de cuotas ha mejorado, con un promedio del 95 %, reflejando una notable mejora en la disciplina financiera de los propietarios.

El trabajo entre bambalinas de Adenjo, incluida la coordinación con abogados y agencias de cobro, ha sido fundamental para este éxito continuo.

3. Desarrollos del Sistema de Control de Acceso

Este año se completaron con éxito las Fases 1 y 2, que abarcan las puertas peatonales perimetrales y las puertas y portones del garaje. Este cambio en el enfoque de seguridad, de llaves fácilmente disponibles y personal de seguridad contratado, ya ha traído varios beneficios, así:

- ✓ Mejora de la seguridad al restringir el acceso a propietarios actuales, inquilinos y contratistas autorizados, con la capacidad de desactivar el acceso a personas no deseadas.
- ✓ La emisión de nuevos llaveros y mandos de garaje permitió a Adenjo restablecer contacto con propietarios que habían desaparecido del radar y no pagaban sus cuotas, especialmente aquellos con deudas relacionadas con garajes y trasteros que no poseen apartamentos, lo que dificulta la entrega de notificaciones legales.
- ✓ La posibilidad de denegar el acceso a las piscinas y a la pista de pádel a todos los deudores mediante la desactivación de sus llaveros para estas instalaciones.

La Fase 3, que incluye la instalación de un nuevo sistema de intercomunicación, está programada para comenzar en enero de 2025. Esta es una necesidad urgente debido a la obsolescencia y constantes averías del sistema actual. Los nuevos intercomunicadores se instalarán edificio por edificio, comenzando por Mezquita, y ofrecerán opciones de mejora como la posibilidad de permitir el acceso al portal a personas de su confianza mediante una aplicación móvil.

Si bien este estricto sistema ha causado molestias a una minoría, se espera que los beneficios a largo plazo superen a los del antiguo servicio de seguridad, que carecía de control sobre la emisión de llaves y mandos. En el futuro, se podría considerar cierta flexibilidad en el sistema si la mayoría lo respalda una vez comprendidos los pros y los contras.

4. Renovaciones de propiedades, No Consentidas.

Este año se han realizado numerosas reformas, principalmente por empresas que compran, reforman y luego venden o alquilan las propiedades. Muchas de estas reformas no cumplían con las leyes españolas ni con las normas de la comunidad. A pesar de múltiples intentos por parte de Adenjo y del gerente de la comunidad, Víctor Porras, para alcanzar acuerdos sobre trabajos permitidos, se han tenido que iniciar acciones legales para evitar que la situación esté aún más fuera de control y perjudique a la comunidad.

Las renovaciones no conformes pueden plantear problemas de seguridad y afectar la integridad arquitectónica de la comunidad. Mientras que los empresarios obtienen grandes beneficios modernizando apartamentos, esto no siempre beneficia el valor de las demás propiedades.

La comunidad, asesorada por expertos legales, está redactando normas y directrices actualizadas sobre renovaciones para clarificar expectativas y agilizar la aplicación de las mismas. Se presentará una propuesta a todos los propietarios en 2025. Mientras tanto, hago un llamamiento a TODOS los propietarios que planeen reformas para que se pongan en contacto con Adenjo y con el gerente de sitio, Víctor Porras, con antelación para informarles de sus planes y licencias. Esto puede ahorrar costos y trabajo innecesario para ambas partes.

5. Reparaciones y Mantenimiento

A pesar de las preocupaciones de algunos propietarios sobre el ritmo de las reparaciones, nuestro equipo de mantenimiento 24/7 intenta responder de inmediato a los problemas críticos.

Uno de los más graves en 2024 fue la rotura de la tubería principal de agua bajo el muro perimetral frente al edificio Triana, que tardó varios días en repararse.

Las tareas no tan críticas, destinadas a mejorar la apariencia de la comunidad, incluyen: pintar las puertas cortafuegos de las salidas de los garajes, pintar los exteriores de los ascensores en cada piso y pintar las paredes del nivel de planta baja del edificio Mezquita. Los otros cuatro edificios se completarán en las próximas semanas.

En segundo plano, se han reemplazado los depósitos de agua potable, así como varias tuberías individuales desde las salas de contadores de la planta baja hasta los apartamentos de los propietarios.

El programa continuó con la reparación de la impermeabilización del suelo de las terrazas de varios apartamentos afectados por una construcción original deficiente y problemas derivados del sistema de riego de las jardineras. Estas reparaciones ayudan a prevenir una mayor decoloración de las fachadas de las terrazas. Recordamos a los propietarios que la retirada de las jardineras está prohibida por las normativas municipales. Asimismo, informamos que hemos contratado a un arquitecto técnico para que asesore sobre una solución permanente para las fachadas y jardineras de todos los edificios.

Desde que se suspendió el servicio de seguridad contratado hace 2 años, nuestro personal de mantenimiento nocturno realiza un mínimo de tres patrullas completas entre las 21:00 y las 07:00. Además, asisten con varias incidencias. Esto ha tenido resultados positivos, pero aún queda mucho por mejorar, especialmente con los problemas generados por los huéspedes de alquileres a corto plazo en verano, para prevenir incidentes antes de que ocurran.

A principios de 2024, reemplazamos a la empresa de jardinería anterior por un equipo igualmente experimentado, pero más dinámico. Como pueden imaginar, mantener los jardines bajo las condiciones de sequía impuestas por el gobierno regional ha sido un gran desafío, pero los comentarios positivos de los propietarios son un testimonio del arduo trabajo del equipo, y hemos terminado el año con los jardines en muy buen estado.

Estamos manteniendo contacto con nuestra comunidad vecina “Casaño” sobre el terreno baldío entre su propiedad y nuestros edificios Triana/Giralda. Esperamos que “Casaño” decida financiar la construcción de un muro para reemplazar la valla rota, y en ese caso, a cambio nosotros mejoraríamos los jardines en esa zona de la comunidad.

Esperamos que durante 2024 los propietarios hayan quedado satisfechos con el desempeño del equipo de limpieza. Queremos destacar el desafío que supone tener que limpiar después de que trabajadores poco cuidadosos dejen desorden en y alrededor de los ascensores, en los garajes o a lo largo de los pasillos que conducen a las calles. Consideramos necesario intentar imponer sanciones a los propietarios que no controlan el impacto negativo de sus trabajadores. Además, hay numerosos casos en los que los inquilinos dejan su basura fuera de los apartamentos y esperan que nuestro personal de limpieza la lleve a las áreas de contenedores exteriores.

6. Alquileres a Corto Plazo

El verano de 2024 presentó desafíos con los alquileres a corto plazo debido a ruido, vandalismo y otras molestias. La administración está colaborando con propietarios y agentes de alquiler experimentados para crear directrices que mejoren la responsabilidad. Por ejemplo, se pedirá a los propietarios que instalen dispositivos de monitoreo de ruido en sus apartamentos y que coloquen de manera visible las normas de la comunidad y los números de contacto importantes.

Actualmente, el gobierno español está endureciendo las regulaciones sobre alquileres a corto plazo, lo que debería ayudar a mitigar estos problemas en el futuro.

Las cajas fuertes para llaves que adornaban los muros perimetrales de la comunidad fueron retiradas como parte de la implementación del control de accesos.

En una nota relacionada, después de muchos años de operación exitosa, Gloria está llevando su negocio en una nueva dirección y ya no continuará operando dentro de la comunidad. Su apartamento-oficina, un dúplex de dos dormitorios muy bien ubicado cerca de la entrada principal, está a la venta para compradores interesados a un precio muy razonable. El anuncio se puede encontrar en el sitio web de "Idealista".

7. Problemas Recurrentes

Los problemas persistentes en 2024 incluyeron:

- Bloqueos en el sistema de alcantarillado debido a toallitas húmedas.
- Daños en las puertas de garaje causados por vehículos de alquiler.
- Puertas de portales y cristales rotos por actos vandálicos.
- Disrupciones y basura asociadas con obras en propiedades privadas.
- Estacionamiento indebido en espacios privados de otros propietarios.
- Uso no autorizado de la electricidad comunitaria para cargar vehículos eléctricos.
- Excrementos de mascotas dentro de la comunidad. Las grabaciones de CCTV se usarán para sancionar a los infractores reincidentes, ya que los jardineros y el personal de limpieza se niegan a ocuparse de este problema.

La administración continúa abordando estos problemas mediante medidas proactivas y educación comunitaria. Es importante que los propietarios entiendan el tiempo y los recursos que consumen estas situaciones evitables.

8. Servicio de Internet y TV de Avatel

El acuerdo de la comunidad con Avatel ha sido beneficioso, pero también presenta desafíos.

Aunque las tarifas con descuento son bienvenidas, Adenjo ha asumido una carga de trabajo significativa para gestionar los pagos y resolver los problemas de los propietarios con el servicio.

En el futuro, la comunidad deberá decidir si compensa a Adenjo por este trabajo adicional o transita hacia contratos directos entre los propietarios y los proveedores. Como presidente, mi recomendación sería alcanzar un acuerdo con Adenjo.

9. Disturbios por NAÔ Pool Club

La apertura en mayo de la nueva entrada del NAÔ Pool Club, frente a los portales Giralda/Alhambra, causó graves alteraciones, como ruido, vandalismo y problemas de seguridad durante eventos masivos.

La comunidad, junto con Aldea Blanca, inició acciones legales contra NAÔ, con la primera audiencia judicial programada para febrero de 2025. Aunque están en curso negociaciones para un acuerdo extrajudicial, mantenemos una confianza cautelosa en un resultado favorable.

Conclusión

2024 ha sido un año de progreso y perseverancia para Señorío de Aloha.

A pesar de los desafíos, seguimos esforzándonos por mantener la comunidad como un entorno seguro, acogedor y armonioso para todos los residentes.

Esperamos contar con la participación de los propietarios en 2025 para abordar preocupaciones pendientes e implementar mejoras.

Mis mejores deseos para 2025.

John Riley,

Presidente C.P Señorío de Aloha.