

Actualización sobre una segunda opinión para su comparación con el Informe Técnico del Arquitecto Senior

Estimados propietarios:

Me gustaría facilitarles una actualización clara y objetiva sobre la situación actual relativa al programa de infraestructuras, la propuesta de obtener una segunda opinión independiente y las recientes comunicaciones que están circulando entre algunos propietarios.

Enfoque general y proceso actual

Soy plenamente consciente de las preocupaciones que muchos propietarios tienen tanto respecto al alcance de los trabajos como a sus posibles implicaciones económicas. Como propietario, comparto dichas preocupaciones.

Como Presidente, mi responsabilidad es asegurar que cualquier decisión que adopte la Comunidad esté basada en:

- evidencia técnica verificada;
- precios competitivos y transparentes;
- una adecuada supervisión financiera y legal.

El proceso que estamos siguiendo continúa siendo estructurado y deliberado:

- Evaluación técnica del estado actual —completada—.
- Validación independiente mediante una segunda opinión —en curso—.
- Análisis de mercado de contratistas y precios —pendiente—.
- Desarrollo de una planificación realista por fases y calendario.
- Presentación de opciones de financiación para la decisión de los propietarios.

No se ha asumido ningún compromiso definitivo. El objetivo es garantizar que, cuando se adopten decisiones, estas se basen en información fiable y completa. **La certeza para todos los propietarios sigue siendo un objetivo fundamental.**

Situación actual – Segunda opinión

Recientemente se ha producido una comunicación fuera de los canales oficiales en la que se sugiere que la segunda opinión ya ha sido “asegurada” y que está pendiente únicamente de aprobación formal.

Para aclararlo: **esta no es la situación actual.**

Si bien el Grupo de Trabajo ha indicado que se ha obtenido un presupuesto, **la propuesta formal y el contrato no han sido compartidos ni con el Presidente, ni con nuestro Ingeniero Industrial ni con Adenjo.** Al mismo tiempo, se ha solicitado autorización para proceder al pago antes de facilitar dicha documentación.

Esto plantea un claro problema de control.

El Presidente y el Administrador son responsables de garantizar que cualquier gasto de fondos comunitarios esté debidamente documentado y contractualmente definido antes de autorizarse el pago.

Sin haber tenido acceso a la propuesta y al contrato, no es posible:

- verificar el alcance de los trabajos y los entregables;
- confirmar el nivel de detalle del desglose de costes —medición o presupuesto detallado—;
- comprender las condiciones contractuales y la estructura global de costes;
- valorar qué está incluido dentro del presupuesto indicado y qué podría quedar fuera del mismo;
- identificar la entidad contratante y garantizar la correspondiente responsabilidad.

Por este motivo, la solicitud de autorizar un pago de **38.000 €**, que previsiblemente puede superar los **40.000 €**, no puede ser aprobada en esta fase.

Ya se ha propuesto una solución sencilla e inmediata:

- que la propuesta y el contrato sean compartidos de forma confidencial con el Presidente y el Ingeniero Industrial;
- que se realice una revisión en un plazo de 24 a 48 horas;
- que, posteriormente, se otorgue la autorización de forma ágil.

Esto permite que la segunda opinión pueda avanzar sin demora, manteniendo al mismo tiempo una correcta gobernanza.

Aclaración sobre la urgencia y la seguridad

En comunicaciones recientes fuera de los canales oficiales también se ha sugerido que debería determinarse si los trabajos son “urgentes” antes de adoptar cualquier medida.

Es importante aclarar que **una segunda opinión no es un requisito previo para actuar ante cuestiones de seguridad.**

Sobre la base de los informes técnicos existentes y de las comunicaciones mantenidas con nuestro Arquitecto Técnico, ya se han identificado riesgos relacionados con elementos de las fachadas —incluyendo Doñana y Triana— y con el estado del garaje de Giralda.

Como Presidente, **no he aceptado que todas las actuaciones deban quedar aplazadas hasta obtener una segunda opinión.** Cuando existen posibles cuestiones de seguridad, la Comunidad tiene el deber de actuar con la debida prudencia y, cuando sea necesario, adoptar medidas en tiempo oportuno.

La finalidad de la segunda opinión es reforzar y afinar el proceso de toma de decisiones, no retrasar actuaciones cuando la seguridad pueda ser un factor a tener en cuenta.

Papel de la segunda opinión

La segunda opinión independiente constituye un paso útil y completamente habitual en proyectos de esta naturaleza.

No obstante, es importante entender correctamente cuál es su función.

Los informes técnicos originales fueron elaborados por un Arquitecto Técnico Senior con experiencia, formalmente contratado por la Comunidad, y compartidos con todos los propietarios. Estos informes **constituyen la base técnica actual.**

La segunda opinión aportará una perspectiva adicional e independiente. Podrá confirmar, matizar o cuestionar aspectos de la valoración existente. Por tanto, debe entenderse como un elemento complementario, **no como una sustitución ni como una invalidación del trabajo inicial**.

No se trata de una cuestión de “confianza” frente a “verificación”. El proceso de la Comunidad se basa en:

- criterio técnico profesional;
- transparencia en la información;
- toma de decisiones colectiva por parte de los propietarios.

Ningún informe por sí solo determina el resultado final. En última instancia, serán los propietarios quienes decidirán sobre la base de toda la información disponible.

Integridad de las comunicaciones y fuentes de información

Recientemente han circulado diversos mensajes en redes sociales y otros canales informales.

Por supuesto, los propietarios tienen derecho a expresar sus opiniones. No obstante, parte de la información que se está compartiendo:

- se basa en interpretaciones parciales o no verificadas;
- presenta conclusiones que no han sido acordadas dentro del proceso formal;
- en algunos casos, parece basarse en información inicialmente compartida de forma confidencial dentro del “grupo de trabajo” y, por tanto, sujeta a los **Términos de Referencia** establecidos por el Presidente para el buen funcionamiento del grupo.

Actualmente **no existen grupos oficiales de redes sociales de Señorío**, y cualquier canal de Facebook o WhatsApp que utilice el nombre de la Comunidad tiene carácter informal y no autorizado.

Dada la complejidad e importancia de las decisiones que deberán adoptarse, recomiendo encarecidamente a todos los propietarios **que, al formarse una opinión, se basen en información completa, verificada y comunicada formalmente.**

Les recordamos que existe un equipo profesional y práctico de expertos que representa sus intereses:

- **Adenjo**: Administrador de la Comunidad, con más de 20 años de amplia experiencia.
- **Víctor Javier Porrás Santamaría**: Ingeniero Industrial Senior.
- **Francisco Manuel López Chacón**: Arquitecto Técnico Senior.
- **Belén Villena**: Abogada y experta en Urbanismo.

Garantizar el avance del proceso

Finalmente, quiero dejar claro que no se permitirá que el avance de la Comunidad quede paralizado.

Se ha solicitado al Grupo de Trabajo que comparta la propuesta formal y el contrato relativos a la segunda opinión, para que puedan ser revisados y autorizados conforme a un adecuado control y supervisión. Esta sigue siendo la vía preferente y más sencilla.

No obstante, si dicha documentación no se facilita esta semana, **la Administración procederá a presentar propuestas alternativas de dos empresas técnicas independientes y de reconocido prestigio**, capaces de emitir la misma segunda opinión.

Estas propuestas serán compartidas con los propietarios de forma transparente y evaluadas siguiendo el mismo procedimiento estructurado, garantizando así que la Comunidad pueda avanzar sin demoras innecesarias.

El objetivo no es quién emite la segunda opinión, sino que esta se lleve a cabo:

- de forma independiente;
- profesionalmente;
- y bajo una adecuada supervisión contractual y económica.

Conclusión y próximos pasos

No existe desacuerdo respecto al objetivo:

- comprender plenamente el estado de los edificios;
- identificar las soluciones técnicas correctas, incluyendo el control de daños y las causas de origen;
- garantizar que los costes estén justificados y controlados;
- permitir que los propietarios tomen decisiones informadas, especialmente en relación con opciones de financiación que permitan a los propietarios abonar la parte que les corresponda en condiciones razonables, y que no trasladen la carga de responsabilidad a otros propietarios.

Tampoco existe intención alguna de retrasar u obstaculizar el avance para la obtención de una segunda opinión.

Tan pronto como se comparta la propuesta relativa a la segunda opinión, será revisada con carácter prioritario para que el proceso pueda avanzar sin demoras innecesarias.

Si tienen alguna pregunta o desean cualquier aclaración, pueden contactar directamente conmigo, con el Vicepresidente o con Adenjo.

Atentamente

John Riley – Presidente SdA