INFORME DEL PRESIDENTE

Sr. Alan Burge

En mayo de 2017, presenciamos la marcha de nuestro administrador Mileniun Levante (ML). En ese momento se encontraban bajo una creciente presión en el desarrollo de su papel como secretario-administrador por exigirles una mínima profesionalidad por parte de la junta directiva.

Aunque creo que ahora estamos en una bastante mejor situación que nunca hemos tenido antes, en ese momento no tuvimos el resultado esperado, y mucho menos quedarnos sin administrador con 30 días de aviso.

Buscamos asesoramiento legal y después de algunos intentos de ML para administrar algunos jardines de nivel 3, nombramos un administrador provisional, Admiburgos que actualmente actúa como administrador para todos los niveles de la Comunidad de propietarios y la Entidad Urbanística.

Admiburgos han trabajado duro para aclarar las cuentas y los contratos heredados. El flujo de información dado por ML fue lento. La primera entrega de datos se hizo el último día del período de notificación de ML y no un día antes. Efectivamente, Admiburgos no tuvo un periodo de traspaso o tiempo de movilización y comenzaron a secas, sin nada, el último día del período de notificación de ML. Esto fue en disconformidad con los requisitos de traspaso de datos proporcionado por el Colegio de Administradores de Murcia. Meses después, pocos días antes de lanzar un procedimiento legal contra ML y cuando todavía estábamos pendientes de que se traspasaran todos los datos requeridos, recibieron el traspaso de datos a tiempo.

No tenemos todavía el histórico de cuentas exacto y la información sobre deudores es incompleta.

Independientemente de las dificultades del traspaso, de la que la mayoría de los residentes no tenía conocimiento, Admiburgos logró mantener el tipo para nosotros, ya que el número de visitantes creció rápidamente durante el verano de 2017.

También vimos la marcha de Pepe Vílchez y Federico Mesa fue nombrado presidente de nivel 2 para la comunidad de Jardines 2 para sustituirlo mediante una Junta General Extraordinaria. Dimos la bienvenida a Fede a la Junta Directiva.

En los últimos 6 meses, hemos trabajado arduamente para comprender los contratos que habíamos heredado y sobre cómo podemos administrar mejor el complejo para su crecimiento. Hasta la salida de ML, no teníamos copias completas de los contratos y siempre nos manteníamos a distancia de cualquier contratista o proveedor de servicios.

Establecimos varios comités e inmediatamente comenzamos a tratar de involucrar más a los propietarios. Algunos elementos como la página web de la comunidad tardaron más de lo que esperábamos, pero ahora estamos en una situación en la que cada presidente de nivel 3 puede comunicarse directamente con los propietarios de su comunidad de nivel 3. Esto aún

no se ha implementado por completo debido a la proximidad de las AGM, pero se completará dentro de poco.

Desde el punto de vista financiero, no estamos en una buena situación y esto, en gran medida, ha permanecido oculto a los propietarios en los últimos años.

Como puede observar en las cuentas, actualmente debemos dinero a los proveedores y tenemos una sustancial deuda por parte de los propietarios junto la deuda de Polaris World. Este año debemos reducir la cantidad adeudada a los proveedores para garantizar que continuamos recibiendo bienes y servicios. También necesitamos un procedimiento más efectivo con los deudores y lamentablemente debemos buscar como amortizar la deuda procedente de la quiebra que ahora sabemos que nunca vamos a recibir.

También debemos continuar revisando todos nuestros contratos y examinar dónde podemos ahorrar en el coste mientras que aseguramos que todavía se gasta el suficiente dinero para mantener el resort en buenas condiciones que puedan atraer más visitantes, propietarios y posibles inversores para desarrollar el resto del Condado de Alhama.

Para el verano de 2018, el agua para el riego será un grave problema para el complejo. El comité de Agua y la Entidad Urbanística están considerando todas las opciones para que seamos autosuficientes con nuestra propia tubería de riego, así como para reducir nuestra necesidad de agua de riego. A largo plazo, esto también generará ahorros de unos 350,000-400,000 euros que gastamos en agua de riego cada año.

La pintura continúa durante otros 2 años para el anillo interior, ya que acordamos pintar el complejo durante 4 años. Pero debemos abordar los problemas de calidad antes de que el programa de pintura vuelva a empezar.

También descubrimos recientemente que estamos pagando una cobertura de seguro que nunca, como comunidad, hemos podido cuestionar o reclamar. Debemos contratar un seguro que proporcione el nivel de cobertura que la comunidad de propietarios necesita y asegurando que sea la adecuada.

Nuestras reglas internas deben ser revisadas y el comité de reglas internas las ha estado examinando. Necesitamos urgentemente abordar el problema de higiene que tienen algunos perros, los perros sin correa y los perros excesivamente ruidosos, donde sus dueños no ponen solución.

Pero lo más importante es asegurar que se continúa recaudando las cuotas de comunidad y solucionemos las deficiencias que tenemos en este momento. No podemos esperar para abordar esto al final de este año o en 2019. Este año, la comunidad necesita una inyección de efectivo importante. Esto debe ser junto a una combinación de medidas de austeridad, examinando y cuestionando los contratos que tenemos y, lamentablemente, mediante un aumento en las cuotas de la comunidad. Si no se aborda el problema del flujo de caja podría provocar la quiebra de nuestra querida comunidad y la devaluación de nuestros activos como propietarios de propiedades, es así de serio es.

CUOTAS DE COMUINIDAD

Sr. Alan Burge

En los últimos 6 años no ha habido ningún aumento en las cuotas de la comunidad, mientras que el coste de los contratos y los servicios públicos han aumentado en aproximadamente un 2% cada año. Por ello, se ha producido alrededor de un 13% de aumento en los costes durante este período. En efecto, este aumento acumulado nos induce a un aumento de las cuotas, lo que será muy desagradable para todos.
Hay una serie de razones por las cuales las cuotas de la comunidad este año deben aumentar:

1) Los deudores de la comunidad están aumentando y debemos asegurarnos de que cubramos todos los costos para garantizar que podamos seguir pagando a nuestros proveedores de servicios.
2) Deuda de Polaris: sabemos que Polaris ahora está en concurso de acreedores. Es poco probable que recibamos los 700.000 € que Polaris debe y debemos prepararnos para perder una parte o todo de esta deuda.
3) Flujo de caja deficiente: estamos retrasados con los pagos a los contratistas. Esto es el resultado de no haber aumentado previamente las cuotas y ocultar el problema a los propietarios.
4) Nuestros costes de administración aumentarán. Hemos licitado competitivamente la administración del complejo y por ello sabemos el coste real de proporcionar una administración profesional. Vale la pena señalar que a los nuevos administradores no se les permitirá proporcionar servicios auxiliares, ya que esto representa un posible conflicto de intereses para el complejo.
5) Reserva: nunca antes habíamos tenido las reservas económicas adecuadas de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal. Los administradores anteriores utilizaron reservas todos los años para servicios esenciales en lugar de aumentar las cuotas. Necesitamos el tener 5% de acuerdo con nuestras obligaciones. Debemos ser legales y debemos planificar tanto como sea posible, para mantener nuestra reserva, de modo que el próximo año no necesitemos un 5% adicional.
6) Los presupuestos y las cuentas se han revisado por primera vez correctamente. Hay algunos ajustes que significan que algunos residentes puede que lleguen a pagar un poco más u otros pocos paguen un porcentaje menor. Esto es necesario para garantizar que a todos se les cobre la cantidad correcta de acuerdo con los estatutos y los coeficientes.

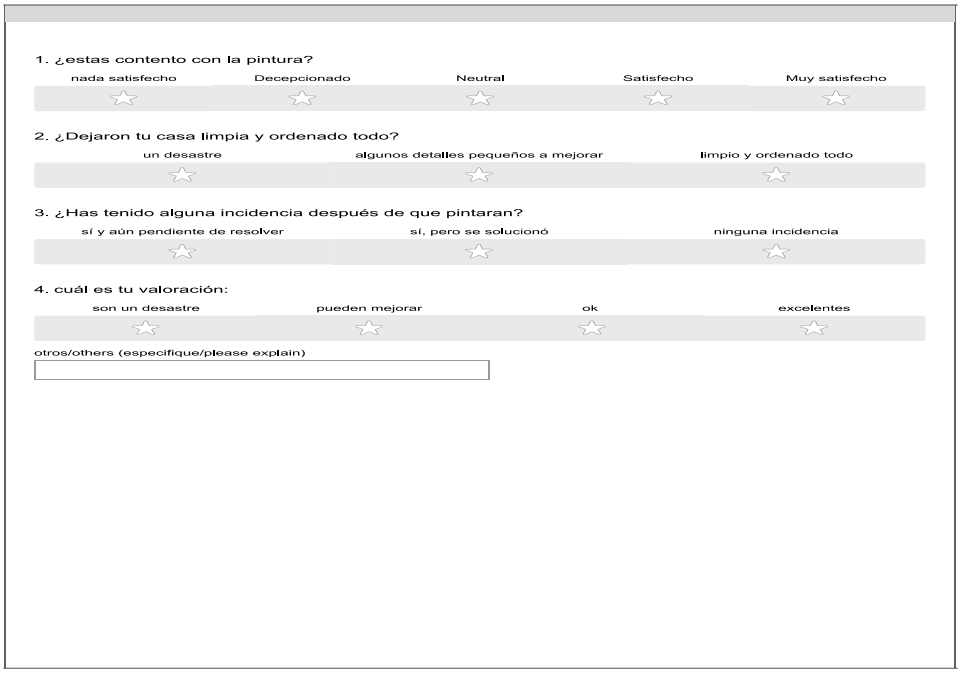
PINTURA – Pto. 2

Sr. Mark Ambridge

La primera reunión de comités se reunió en septiembre para investigar sobre algunos asuntos en marcha sobre el contrato de pintura y también sobre las humedades en los forjados sanitarios debajo de los apartamentos.

Hay numerosos problemas referidos a la calidad del trabajo de pintura por parte de los contratistas, preocupación por la calidad del producto usado, número de capas aplicadas, preparación de la superficie previa a la pintura, etc.; todo ello ha sido objeto de una investigación por parte de los presidentes, el contratista y tanto la administración anterior como la actual.

Previamente, se envió un cuestionario a los propietarios pidiendo opiniones con el fin de calibrar los problemas que se estaban teniendo.



1. ¿estas contento con la pintura?

nada satisfecho	Decepcionado	Neutral	Satisfecho	Muy satisfecho
☆	☆	☆	☆	☆

2. ¿Dejaron tu casa limpia y ordenado todo?

un desastre	algunos detalles pequeños a mejorar	limpio y ordenado todo
☆	☆	☆

3. ¿Has tenido alguna incidencia después de que pintaran?

sí y aún pendiente de resolver	sí, pero se solucionó	ninguna incidencia
☆	☆	☆

4. cuál es tu valoración:

son un desastre	pueden mejorar	ok	excelentes
☆	☆	☆	☆

otros/others (especifique/please explain)

Painting, questionnaire of satisfaction: Please respond now if your painting is complete, or you can respond later after it has been done

1. Are you happy with your painting?

very unhappy | unhappy | neutral | happy | very happy

2. Was your property left clean and tidy?

it was a mess | some minor issues | tidy and clean

3. Were there any issues after the painting was finished?

Yes, still outstanding | yes, but it was resolved | no issues

4. Rate your overall satisfaction

very dissatisfied | poor | ok | excellent

otros/others (especifique/please explain)

Las comprobaciones han sido llevadas a cabo también por los fabricantes de pintura en varias ocasiones con el fin de determinar el espesor de la pintura y el número de capas. Aunque no ponemos en duda los comentarios de los propietarios, los informes confirman el espesor y el número de capas correcto allí donde se tomaron muestras aleatorias.

El pasado mes de septiembre, un miembro del comité y el vicepresidente de Nivel 2 tuvieron una reunión con el proveedor de la pintura para indagar sobre estos resultados. Sus observaciones se muestran a continuación:

"He tenido una reunión hoy con Ramón, el proveedor de pinturas Valentine, con respecto a las especificaciones y método de aplicación de la pintura utilizada por Pintalac. Ha sido bastante aclaratorio con respecto a los siguientes puntos:

> *1/ Yo cuestioné el espesor de la pintura y Ramón me dijo que ellos tenían un informe de una prueba que llevaron a cabo mostrando el espesor original de la pintura antes de pintar, que él nos va a enviar.*
>
> *2/ Cuando se le preguntó sobre la elección de la pintura, declaró que de los 4 productos probados en J1, su producto Valstone 2 habría sido el color más blanco de los 4. Nos preguntamos por qué este producto fue elegido en vez de la pintura originalmente especificada.*

Yendo más allá, la única forma de determinar si Pintalac está aplicando la cantidad correcta de pintura en 2 capas sería tomando muestras de apartamentos sin pintar para obtener una línea base de profundidad de pintura actual desde la que trabajar y luego tomar más muestras una vez que se hayan completado los trabajos. "

Otro problema con el contrato de pintura está relacionado con la humedad en las cámaras, se interrumpieron los trabajos de pintura en los bloques de jardines y trasladamos a los contratistas a los bloques del ático para continuar el programa, ya que actualmente se cree que no hay problemas con la humedad en las cámaras de los áticos. Esto causó problemas con el fondo de pintura, no solo obstaculizado por los deudores del fondo, sino que también significó pintar fuera de secuencia del calendario original, lo que significaba que los fondos se estaban utilizando mucho más rápido de lo que quisiéramos.

Financieramente tenemos una situación en la que el fondo de pintura no se administró según lo acordado por Mileniun. En la Junta General confirmaron que los pagos entrarían en una cuenta bancaria separada, pero no fue así y se ingresaron en una cuenta general. Debido a esta falta de visibilidad, ahora hemos gastado más en la pintura que en los pagos recibidos, es decir, al final del verano tuvimos que tomar la decisión de detener la pintura hasta que se repongan los fondos.

Debido a esta decisión de suspender la pintura debido a la falta de fondos, recibimos un Burofax de Pintalac solicitando información sobre por qué se suspendió la pintura y amenazando con acciones legales a menos que la situación se solucionara.

Se celebró una reunión con Sebastián, el representante de la empresa Pintalac y el arquitecto técnico Fernando para ver cómo se podía avanzar en este asunto. Les informamos de los problemas que existían, que la Comunidad tenía un déficit, la calidad de las obras, etc ... En esta reunión se acordó detener las obras de pintura hasta después de las Juntas Generales, también se acordó que Pintalac volvería a enviar contratistas para llevar a cabo trabajos de reparación en los apartamentos con problemas; el objetivo es poder tener tiempo para coordinar esto con las obras en las cámaras y que después de febrero, el programa de pintura podría reanudarse.

Ahora podemos confirmar que una vez que se hayan solucionado todos los problemas mencionados anteriormente, el programa de pintura se reiniciará a fines de febrero o principios de marzo.

También se ha decidido que, como tendremos a nuestra disposición un nuevo contratista de mantenimiento empleado por el administrador, una de las tareas diarias que nos gustaría que realizara es verificar el progreso de la pintura y comprobar que todos los protocolos relacionados con dicha tarea se llevan a cabo incluyendo la preparación, el número de capas, etc. para asegurarnos que obtenemos la calidad de trabajo que requerimos.

FORJADOS SANITARIOS – Pto. 3

Sr. Mark Ambridge

Durante el mes de agosto 3 miembros de la Junta de Presidentes, Alan Burge, Mark Ambridge and Neil Simpson dedicaron su tiempo a visitar los problemas en las cámaras, entrando en los bajos de los edificios para ver los problemas que requerían solución.

Bajo el bloque 1 se descubrió lo que solamente podría considerarse un charco de 300 milímetros de profundidad. Esto refuerza la posición de que se necesitan llevar a cabo inspecciones periódicas.

Imagen 1: Agua en los sótanos. N1

Imagen 2: Sótano. N8

También se constató que muchos de los bloques con jardín se construyeron sin acceso a las cámaras, por tanto, debería considerarse el costo de excavar y hacer un acceso a estas cámaras ya que necesitamos saber que pasa ahí abajo.

Como todos ustedes sabrán, D. Fernando, el arquitecto, identificó un problema de humedad en las cámaras y se envió con la convocatoria de la Junta General el año pasado. Se realizaron trabajos de rectificación de prueba en un bloque de J1 y N8, y aunque la prueba fue bien, hay una serie de problemas pendientes relacionados con la calidad del trabajo realizado,

especialmente algunas de las rejillas de ventilación que ya están mostrando signos de corrosión.

Imagen 3.

También se debe tener en cuenta que, aunque la humedad en los sótanos es un problema, esto no afecta a la garantía de la pintura, ya que solo cubre la pintura por encima de 80 cm del nivel del suelo y la humedad no es un problema a esta altura.

La Junta decidió solicitar una segunda opinión de un nuevo técnico para verificar si todavía había humedad en los bloques donde se hizo la prueba y también en los que aún no se ha hecho nada. También, para comprobar si las especificaciones anteriores aún se estaban cumpliendo; esto no se hará en todos las cámaras, solo en algunas de ellas. Un nuevo informe se emitió por un técnico diferente, que ha determinado que por encima de 80 cm (donde cubre la garantía de la pintura) todavía no hay deterioro de las áreas afectadas por la humedad en las cámaras. El técnico ha determinado que es aconsejable llevar a cabo la ventilación, ya que las estructuras podrían dañarse en los próximos años, lo que confirma el primer informe.

Cabe señalar que, a diferencia del primer informe, el segundo ha identificado algunos problemas preocupantes.

Debido al ambiente húmedo en los sótanos, los flejes de acero que soportan algunas de las bajantes están comenzando a oxidarse. También dos bandas de refuerzo de los pilares de hormigón que se ven en las imágenes, han comenzado a oxidarse.

Estos son los primeros síntomas de un problema que afectará a la capacidad portante del hormigón. Debemos avanzar para resolver esto rápidamente, eliminando el óxido y luego pintando el hierro al descubierto con una solución de epoxi para sellarlos del ambiente húmedo. Esto será adicional a cualquier trabajo llevado a cabo para ventilar las cámaras.

Imagen 4.

Imagen 5.

Imagen 6.

En este momento y mientras llega la Junta General, hemos incluido una cantidad de 250.000 € en el presupuesto, que se dividirá en un período de 5 años para comenzar a solucionar estos problemas.

AGUA – Pto.4

Sr. Neil Simpson

Ahorro de agua / jardinería:

Como se expuso en la última JGO, el resort necesita acondicionar las áreas comunes de césped al otro lado del muro (arcenes y rotondas) para conseguir ahorro en agua y mantenimiento. A pesar de que las propuestas presentadas son fantásticas, no se presentaron costes y no conseguimos el dinero para continuar con este proyecto esencial. La mayoría de los otros resorts comenzaron proyectos como este hace ya hasta 7 años, y Condado se ha quedado atrás en sus planes a largo plazo. El presupuesto de STV es de aproximadamente 880.000 euros, consiguiendo un ahorro en agua de aproximadamente 80.000 euros al año.

Creemos que el contrato firmado con STV y su ampliación está excesivamente inflado y no va en el mejor interés del resort. Dimos instrucciones a un abogado para que revisase la situación y su conclusión fue que, aunque el contrato está inflado, no es ilegal, y que las repercusiones de cancelarlo podrían generar grandes penalizaciones para la Comunidad.

La idea es renegociar con STV para reducir los servicios prestados en algunas épocas del año y utilizar el ahorro para implantar la jardinería que conlleva el ahorro de agua. Por ejemplo, barremos el perímetro una vez por semana, incluso los aparcamientos y las áreas que no se usan. También vaciamos los contenedores de residuos en los meses de invierno con demasiada frecuencia, y ésta puede reducirse al menos a la mitad. Junto con otros ligeros cambios, se espera que el ahorro conseguido financie las obras sin conllevar un impacto visible en la Comunidad. Es preciso negociar con STV y, aunque ya lo estamos haciendo, todavía tenemos que llegar a un acuerdo.

Aumentar las cuotas para financiar la jardinería no es una opción en este momento. El resort tiene otros problemas financieros acuciantes que hay que resolver, y conseguir estabilidad y viabilidad financiera es la principal prioridad este año.

CONTRATOS – Pto.5

Mr. Alan Burge

Los contratos firmados históricamente por la comunidad han sido de larga duración dejándonos en una posición en la que no nos gustaría estar. Muchos de ellos contienen una pobre definición de las cláusulas del contrato, no podemos tener siempre un alcance tan elevado y tan excesivamente largo sin tener cláusulas de ruptura.

Otros ejemplos obvios de esto son el contrato de pintura, que una vez adjudicado fue subcontratado y no tuvimos ninguna cláusula previendo esto, y el contrato con STV para jardinería y limpieza, firmado con una duración de varios años que incluye en el alcance del contrato el barrido del 60% del anillo exterior, algo que ni siquiera usamos. A menudo escuchamos residentes quejándose de estos contratos, pero la comunidad los firmó y en la gran mayoría de los casos estamos bloqueados por los términos y condiciones pactados. Si rompemos estos contratos habrá penalizaciones económicas. Por tanto, en el futuro una mejor "diligencia debida" se debe comprobar, antes de que los contratos sean firmados.

Este año, la junta ha acordado las normas de términos y condiciones para cualquier contrato futuro en las que se contemple las obligaciones, diseños responsables, subcontrataciones y otras muchas cláusulas mínimas que cualquier contrato debe contener. Hemos involucrado recientemente también a un comité de residentes para la revisión de cada uno de los contratos de forma detallada. Y un paso más allá que no tuvo el consenso de todos los miembros de la Junta Directiva, hemos acordado que la comunidad no contratará a ninguno de los presidentes de nivel 1, 2 y 3 para ningún trabajo pagado. Esto ha pasado anteriormente y aparte de otras cosas se convierte en un conflicto de interés.

Actualmente, nuestro contrato más largo es con STV. No podemos seguir con el ritmo actual de gasto con ellos ya que llevamos unos meses de retraso en los pagos y tenemos demasiados limpiadores y jardineros llevando a cabo este tipo de tareas que no son necesarias. La Junta Directiva ha considerado atentamente que opciones podemos tomar, y ha habido multitud de cuestiones relacionadas sobre la legalidad del contrato firmado, prórrogas y duración del mismo. Hemos sido asesorados por nuestro abogado y el ayuntamiento (ya que forma parte de la Entidad Urbanística) y la conclusión fue que no hay nada ilegal en el contrato. Por tanto, es improbable que pudiéramos ganar un juicio se anula y probablemente sería muy costoso para la comunidad el intentarlo.

Tenemos que reducir el coste del contrato de STV y por tanto hemos preparado unas opciones que tenemos que preguntar a los propietarios para que sean votadas respecto a este tema. Hemos trabajado con STV para negociar un ahorro para lo que queda de contrato.

Opciones de Voto/Propuesta:
VÉASE LAS OPCIONES DE VOTO DE ADMIBURGOS

SEGURIDAD (NIVEL 1) – Pto.6

Sr. Alan Burge

Securitas es uno de nuestros mayores contratistas. Tenemos que revisar todos los contratos para obtener un ahorro sensible.
Como se habló posteriormente, en común a los otros contratos, los términos del contrato de seguridad no fueron considerados para ponerlos a favor de la comunidad o para que convinieran adecuadamente a nuestras necesidades. El contrato únicamente permite un vigilante (guardia de seguridad experimentado) a ciertas horas, no a tiempo completo. Sólo un vigilante puede supervisar los detalles de los visitantes que deseen entrar al lugar. En octubre de 2017 mejoramos los procedimientos de seguridad asegurando que todos los visitantes entran por el acceso de Cañadas Sur al lado del Al Kazar. Para asegurar de que éramos capaces de controlar todos los visitantes, aumentamos la seguridad en esta puerta mediante la incorporación de un vigilante a tiempo completo con un coste de 2.400€/mes. La Junta Directiva acordó esto como medida a corto plazo hasta la Junta General Ordinaria donde los residentes pudieran votar sobre este asunto u otras medidas de seguridad.
Tenemos tres entradas de seguridad con un variado uso por parte de los propietarios.
Datos desde 17/01/2018:

Puerta	**Nº**	**%**
Cañada sur (Al-Kazar)	471	*67%*
La Isla	130	*18%*
Alcanara (Cerca de Jardín 1)	106	*15%*
Total	**707**	

Como se puede observar, la mayoría de los usos se realizan en la entrada de Cañadas Sur, que proporcionan acceso al Al Kazar y al campo de Golf.
La entrada de La Isla se beneficia de un vigilante por la noche. Esto está actualmente pagado desde el presupuesto de Nivel 1 y todos los propietarios y negocios que pagan al nivel 1 pagan parte de este coste. Los estatutos de La Isla reflejan que sólo se necesita un auxiliar y no hace mención a ningún vigilante.

Opciones de Voto/Propuesta:
1 - Continuar con un vigilante en el acceso de Cañadas Sur con el que seguridad puede parar, preguntar y comprobar la identificación de todos los visitantes, y tomarles nota utilizando el sistema de control de accesos. El coste de esto es 2.400€/mes hasta noviembre de 2018 donde nuestro contrato de seguridad será licitado competitivamente.

A- Si
B- No

2 – Reducir los servicios de seguridad de Alcanara (Cerca del Jardín 1) para ahorrar costes.

A- Si
B- No

Si su respuesta es “Si”, cómo se deberían reducir los servicios:

A – Puerta de Alcanara cerrada 6 meses desde noviembre a la Semana Santa.
B – Cerrar desde las 23.00 a las 7.00 horas todo el año.
C – Ambas opciones A y B.

CÁMARAS DE CONTROL DE VELOCIDAD – Punto 6.5

Sr. Alan Burge

En 2016 los entonces presidentes decidieron instalar cámaras radares en respuesta a la cantidad de quejas por la velocidad de algunos vehículos. Mileniun informó a los presidentes de que poner reguladores de velocidad fijos (badenes) sería muy caro y que instalar badenes de plástico no están permitidos. Por ello, presentaron la opción de los radares. Estos debían instalarse junto con un nuevo sistema de control de acceso llamado Smart City (Ciudad Inteligente).
ML le dijo a la junta que una vez que se instalara el sistema, o bien nosotros, como comunidad, o el Ayuntamiento de Alhama, podríamos hacer cumplir las cámaras emitiendo multas. Como se informó anteriormente, y muy a nuestro pesar, como somos una comunidad privada, el Ayuntamiento de Alhama no puede utilizar nuestras cámaras privadas para emitir multas y como comunidad tampoco podemos emitirlas nosotros.

El coste del sistema de cámaras de velocidad es de aproximadamente 35,000 euros y en ese momento el presidente de Nivel 1 firmó un contrato de 5 años que incluía pagar el coste del equipo. No está claro todavía que apoyo hubo por parte de la junta directiva para celebrar este contrato.

La junta directiva actual se ha reunido desde entonces con Cable Murcia quien instaló las cámaras. Cable Murcia declaró que necesitarían aproximadamente 35,000 euros adicionales para cumplir con el sistema, de modo que el Ayuntamiento pudiera emitir multas por ello.
Este es un ejemplo de múltiples fallos que no deben pasar en el futuro:

1) Nadie verificó las declaraciones hechas por ML de que podríamos usar dicho sistema para emitir multas.
2) El contrato se firmó y no se comprobó para garantizar que era de interés para la comunidad. El contrato debería haber sido para realizar un sistema de cámaras completo, en lugar de tener solo una lista de equipos suministrados y que ni siquiera menciona las cámaras de velocidad.
3) No se agregaron cláusulas al contrato para proteger a la comunidad del contratista, como, por ejemplo, eliminando las cantidades adeudadas del anterior contrato con la comunidad. Si cancelamos este contrato, Cable Murcia puede retener los servicios de Internet y TV, es decir, consolidar la deuda que se les debería.
4) Otras opciones deberían haber sido investigadas apropiadamente.
5) ML afirmó que Cable Murcia era el único contratista de Murcia que podía instalar dicho Sistema y no se pidió ningún otro presupuesto para dichos trabajos.
6) El proceso fué gestionado por ML, no por los presidentes, y parece que se apresuraron para cumplir con los presupuestos al final del ejercicio.

Resumen
Es imposible que nos podamos beneficiar de intento de retener los pagos de este sistema. El contrato en sí mismo es un contrato muy completo sobre el control de accesos y de cámaras. Esto podría ocasionar que nuestro sistema de control de accesos pueda acabar siendo inservible y gastaríamos más en obtener un reemplazo que cualquier ahorro que podamos hacer. Si intentamos cancelar parte del contrato con Cable Murcia puede también dejarles en situación de eliminar o restringir nuestro acceso a los servicios de televisión e internet.

Acorde a la forma en que la comunidad propone cobrar las cuotas de comunidad, hay dos opciones restantes por donde podemos ser capaces de hacer funcionar el sistema e imponer multas a propietarios, residentes o visitantes que vayan a alta velocidad.
El sistema que funciona ahora completamente y es oficial.

Propuesta:

Si eres detectado corriendo a una velocidad mayor al límite acordado:
A la primera ocasión: Una carta será enviada al propietario del vehículo registrado o al empleado si está registrado en el Sistema como empresa.
A la segunda ocasión: El coche será eliminado del acceso automático durante 3 meses y una segunda carta será enviada.
A la tercera ocasión:

Propietarios: El descuento por pronto pago se eliminará.
Inquilinos: El descuento por pronto pago se eliminará y será asunto del propietario el reclamar esta cantidad a su inquilino.
Empresas: Una carta será enviada la empresa empleadora y el empleado será restringido donde sea posible.

Opciones de voto:

A- No estoy de acuerdo
B- De acuerdo

PROTOCOLO DE SEGURIDAD OCTUBRE 2017

El comité de seguridad ha estado trabajando para tratar de mejorar y fortalecer nuestra seguridad. Como resultado, los siguientes cambios se implementarán a partir del 31 de octubre de 2017, estos cambios han sido acordados y aprobados por el comité de operaciones de seguridad y por la Junta de Nivel 1.

Las matriculas de todos los vehículos de los visitantes se cancelarán a fecha 31 de octubre de 2017 y a todos los visitantes, se les pedirá que actualicen sus datos a partir de esa fecha.

Todos los visitantes o vehículos que entren a Condado que no estén registrados en nuestro sistema de seguridad tendrán que entrar y registrarse en la entrada de seguridad principal (Cañadas) adyacente a Al Kazar y la entrada de la isla.

En el punto de entrada, se requerirá que los visitantes muestren una identificación con fotografía y comuniquen el propósito de su visita a Condado y deben dar los detalles necesarios a seguridad.

Si el vehículo contiene gatos o perros, el propietario debe presentar la documentación que acredita que el animal lleva "Microchip" y está completamente de acuerdo con la ley española.

El incumplimiento o la negativa a cumplir lo anterior dará como resultado que se deniegue el acceso al vehículo.

Al completar el proceso de registro, cada vehículo recibirá una tarjeta de visitante y se le solicitará que muestre esta tarjeta en el parabrisas delantero.

Al salir de Condado deben salir por el carril del visitante, donde serán parados y deberán devolver la tarjeta de visitantes.

Nota: Los visitantes que deseen ingresar en La Isla también deberán registrarse primero en la puerta de Cañadas.

Además, para poder actualizar el sistema de seguridad, TODOS los PROPIETARIOS, INQUILINOS y EMPLEADOS de una empresa registrada que tengan un vehículo y/o mascota registrada en el sistema se les pedirá que actualicen esta información antes del 30 de noviembre de 2017, fecha en la que se cancelarán todas las matrículas actuales.

Propietarios: se les pedirá que envíen información actualizada sobre vehículos y mascotas. Los vehículos serán registrados en el sistema por un máximo de 12 meses, después esta información debe ser renovada.

Arrendatarios-Inquilinos: Se les pedirá que proporcionen información actualizada de vehículos y mascotas y también deberán mostrar un contrato de alquiler válido. Se colocarán vehículos en el sistema por un máximo de 12 meses o por la duración de su contrato, lo que sea más corto, después esta información debe ser renovada.

Empleados de empresas registradas: Se les solicitará a través de su empleador que proporcionen información actualizada de sus vehículos. Los vehículos se registrarán en el sistema por un máximo de 6 meses o la duración de su contrato, al finalizar este periodo se debe renovar esta información.

Coche de alquiler: Es importante que los coches de alquiler se registren por separado para garantizar que no se permita el acceso con nuevos usuarios y se le dé acceso automático a Condado. Se registrarán por un máximo de 2 semanas o el período de arrendamiento especificado si es más corto.

Después del 30 de noviembre de 2017, cualquier automóvil no registrado se registrará inicialmente como visitante hasta que pueda ser registrado en una de las otras categorías, si corresponde.

Los propietarios e inquilinos pueden modificar los detalles de su automóvil visitando la oficina de la Administración o enviando un email a alhama@admiburgos.com solicitando el formulario de registro de coches.

AHORRO EN LUZ – Pto. 7

Sr. Neil Simpson

Durante estos últimos años una pequeña parte del resort ha pasado a LED, pero el 70% de los jardines y todo el anillo interior aún tienen que hacerlo.

El coste cambiar todas las bombillas es insignificante. Hemos pedido a una empresa un presupuesto que nos permita pagarlas a lo largo de un plazo de tiempo, usando el ahorro obtenido para pagar el cambio.

La ventaja es doble. Primero, nuestro gasto en luz se ve enormemente reducido y segundo, se alarga muchísimo la vida de las bombillas asegurando una reducción en el coste de recambios.

Una vez tengamos presupuestos de otras empresas esperamos poder implantar el año próximo un programa de cambio de bombillas que no le cueste nada a la Comunidad.

Una vez se hayan amortizado las bombillas en 2 o 3 años, el ahorro estimado para la Comunidad será de más de 30.000 euros al año.

BOLARDOS – Pto.7

Sr. Mark Ambridge

A principios de septiembre, el Comité de Bolardos fue formado para determinar la posibilidad de empezar con un programa para sustituir todos los bolardos en el resort con nuevas versiones mejoradas, o bien un programa para hacer reparaciones a los bolardos existentes.

Muy temprano en el proceso se descubrió que sustituir los bolardos sería costoso; el precio medio obtenido para sustituciones adecuadas con un mejor reparto de luz y más cerca del suelo, o bien de una construcción anti-vandalismo, sería más de 175€ por bolardo, y con los fondos del resort actualmente incapaces de hacer frente a tales gastos, se decidió muy rápidamente que sería necesario ejecutar estas obras en el futuro, posiblemente más o menos en los próximos 5 años, una vez que las finanzas del resort estén en una mejor posición.

La tarea ahora es encontrar una reparación adecuada y duradera para los bolardos existentes.

El año pasado un soporte adecuado había sido obtenido, junto con un precio para sustituir los bolardos existentes, si no son reparables, con un bolardo similar.

El problema con el soporte es la posibilidad de corrosión electrolítica entre los dos materiales diferentes, por lo que se necesita una solución; una opción es poner una sección de tubo de plástico como manga en el soporte, similar a un desagüe de 100mm, para colocar una división entre los dos materiales, y la junta ha determinado que esta es la mejor solución.

Hay un problema en todo el resort con una pequeña cantidad de bolardos de distintos tamaños; estos ya han sido sustituidos, de ahí la diferencia de tamaño. La mejor solución cuando se necesita reparación es simplemente sustituir con un bolardo de tamaño correcto; así, si se necesita en el futuro, se puede hacer la reparación con un soporte estándar.

Imagen 1

Imagen 2

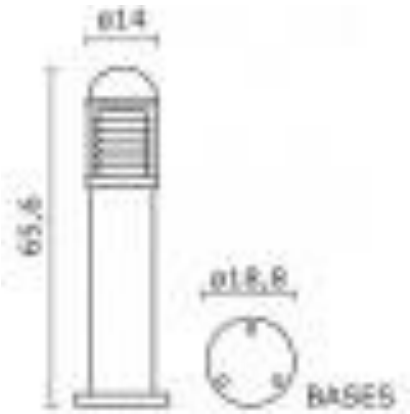


Imagen 3

Hay que tener en cuenta que, aunque la imagen mostrada es con un acabado plateado, el bolardo está realmente disponible en acabado negro, tal como ya existe in situ.

Se ha pedido un precio del fabricante para comprar 200 nuevos bolardos idénticos y además 200 soportes de bolardo.

El coste del soporte sin manga, incluyendo la instalación gratuita por STV como parte del contrato de jardinería, es de 13,71€.

Se ha incluido en el presupuesto propuesto del resort un importe de 15,00€, incluyendo la manga, para 200 unidades.

Las unidades de bolardos del proveedor local son de 40,00€ por unidad con una compra mínima de 100 unidades; por eso se ha permitido un importe en el presupuesto propuesto, que es de nuevo para 200 unidades.

PUERTAS DE PISCINAS Pto.11

Sr. Neil Simpson

Hemos descubierto que las nuevas puertas instaladas en las piscinas no cumplen con la normativa, y que la calidad del trabajo realizado tampoco está a la altura.

La empresa que instaló las puertas ha llegado a un acuerdo con nosotros para cambiar el mecanismo de la cerradura, reparar los autocierres y modificar las puertas para que cumplan con la normativa. En este momento estamos esperando que la empresa termine el trabajo, antes de abonarlo, a la espera de una conclusión satisfactoria.

ELIMINACIÓN DE SERVICIOS NO ESENCIALES A DEUDORES – Pto.13

Sr. Alan Burge

Opciones de Voto/Propuesta:

1- Eliminación de Televisión por cable e Internet para deudores:
   - A- Si
   - B- No
2- Eliminación del acceso automático de los vehículos a los deudores (incluyendo aquellos inquilinos de propietarios deudores)
   - A- Si
   - B- No
3- Eliminación del acceso a la piscina en el Jardín. (Esto es difícil de controlar sin una introducción de pulseras y personal adicional para llevar un seguimiento que NO estamos proponiendo). Por tanto, esta propuesta depende del resto residentes para notificar a seguridad si algún deudor está utilizando las piscinas. Serán enviadas diversas cartas a aquellos deudores recordándoles que no les está permitido el acceso al área de piscinas.
   - A- Si
   - B- No
4- Avisos entregados a inquilinos o veraneantes, a su primer paso por seguridad, que están utilizando y viviendo en propiedades con deuda y no les está permitido utilizar las piscinas.
   - A- Si
   - B- No
5- Restringir al mínimo absoluto los servicios de jardinería a aquellas propiedades con deuda.
   - A- Si
   - B- No

JUNTA GENERAL ORDINARIA EN AGOSTO

Sr. Alan Burge

Aunque entendemos que hay un mayor número de residentes en Condado durante el verano, mover la Junta General Ordinaria a este período también presenta una serie de problemas:

1) El ejercicio anual y nuestro año financiero es de Enero a Diciembre.
2) Necesitaríamos aprobar unos presupuestos de 18 meses o 6 meses para nivelarlo con la Junta General o incluso convocar a una Junta Extraordinaria en Febrero para probar cuentas y presupuestos.
3) Durante este período la comunidad está tan abarrotada de personas que desembocaría en un estrés innecesario en los administradores.
4) Necesitaríamos personal adicional en Agosto para cubrir la Junta.
5) Debido a la mayor asistencia necesitaríamos un lugar mucho mayor que el Condado Club, con su coste añadido.
6) Los presidentes, que gastan su tiempo libre, tendrían una importante carga de trabajo en verano.
7) Por aquellos que no residen en Condado ni están en el lugar tendrían que pillarse vuelos alrededor de 10 veces más caros para poder asistir en dichas fechas.

El coste adicional estimado sería de 12.000 €.

La junta directiva que la Junta General sea acordada en Febrero y que en verano se celebre una reunión informativa más informal.

ADMINISTRACIÓN - Pto.20

Sr. Alan Burge
Sr. Ian Whyte
Sr. Neil Simpson
Sr. Bob Whitty
Sr. Federico Mesa
Sra. Carmen Cordón

Como la mayoría de la gente sabrá, el administrador anterior (Mileniun) dimitió a muy corto plazo durante el año. Después de un breve proceso de selección, Admiburgos fueron nombrados como administradores temporales. Se hicieron cargo muy rápidamente y, a pesar de estar severamente obstaculizados por largas demoras en la entrega de datos y la información incompleta que se proporcionó, han hecho un trabajo muy bueno y han proporcionado una transición bastante continuada.

Posteriormente, se llevó a cabo un proceso completo de licitación, supervisado por un Comité de Licitación de Administración. Respondieron ocho empresas, con diferentes niveles de profesionalidad e integridad. Sus respuestas se calificaron utilizando una matriz de puntuación. Los dos primeros fueron claramente por delante del resto, y fueron las únicas alternativas viables a Admiburgos. Admiburgos había completado una respuesta similar en su nombramiento inicial, y continuó obteniendo la puntuación más alta de los tres.

Seguidamente, los tres presentaron documentos completos de licitación. Durante las entrevistas, quedó claro que no era probable que uno de ellos pudiera gestionar nuestro resort, por lo que se excluyó. Los otros dos fueron excelentes candidatos y bastante igualados económicamente. Después de un análisis detallado, se calificó que la oferta de Admiburgos proporcionaba la mejor relación calidad-precio. Además, el servicio que han proporcionado durante los últimos ocho meses, bajo circunstancias muy difíciles, significa que tienen un historial comprobado con el Condado, y su nombramiento evitaría la posible interrupción provocada por un nuevo cambio de administrador.

Por lo tanto, el comité recomendó el nombramiento de Admiburgos como administrador permanente. Esto fue apoyado unánimemente por la junta directiva.

La junta solicita actualmente la ratificación de la recomendación de nombrar Admiburgos.

A – Estoy de acuerdo

B – No estoy de acuerdo

ENTIDAD URBANÍSTICA. RESUMEN

Sr. Neil Simpson

Como sabrá, ha sido un año difícil para el resort, por lo que lo mejor de lo que puedo informar es que hemos empleado los últimos seis meses tratando de reorganizar e iniciar la planificación a largo plazo.

En primer lugar, permítame explicarle qué es la Entidad Urbanística. El resort está dividido en 2 secciones, la Comunidad y la Entidad Urbanística, cada una con su propio conjunto de cuentas y presupuestos. La Comunidad incluye los jardines, las viviendas privadas y las áreas comerciales Al Kasar y Condado Club. El resto es la Entidad Urbanística, que es todo lo que está fuera del muro, todas las calles interiores y las áreas no construidas del resort. Los gastos de la Entidad Urbanística son principalmente de jardinería, incluyendo agua, mantenimiento, recogida de basura, limpieza de viales, el lago de La Isla y ahora un porcentaje de los honorarios de administración. La Entidad Urbanística tiene un presupuesto anual de aproximadamente 1,35 millones de euros al año. La Comunidad de propietarios paga aproximadamente el 75% de esta cantidad y los demás el resto; el Ayuntamiento paga y mantiene la iluminación del anillo exterior.

El cambio más importante que se puede ver en la Entidad Urbanística es el nuevo parque por fuera de La Isla. Este parque ha sido construido con el dinero que queda del aval de Polaris.

El aval necesita algunas explicaciones. En realidad, es una póliza de seguro que tiene un banco para cubrir cualquier cosa esencial que Polaris no hubiese terminado cuando dejaron el resort. Este aval está controlado por el Ayuntamiento para cualquier reclamación de la Comunidad. El aval era por hasta 5 millones de euros, pero como con todos los seguros, esta era el límite de responsabilidad máxima y cada cosa reclamada debe ser justificada por el reclamante.

El Ayuntamiento, junto con los presidentes y la administración anterior, decidieron que el sistema de drenaje y los sistemas de recolección de agua en Condado no cumplían con los estándares y necesitaban una revisión completa, y ello fue reclamado y acordado por ambas partes. Ahora verá que estas obras están llegando a su finalización y que todo ha sido supervisado por el Ayuntamiento.

El segundo asunto que el Ayuntamiento decidió reclamar fue un parque en terreno de la Entidad Urbanística por fuera de La Isla. El Ayuntamiento, en colaboración con los presidentes anteriores y la administración, decidió que se trataba de una parte esencial de Condado que debería haber sido construida por Polaris. Se acordó la cantidad y el parque está ahora terminado. El diseño del Parque fue acordado por el Ayuntamiento y la junta en aquel momento, siendo todos los aspectos de su construcción gestionados por el primero. El Ayuntamiento nos ha informado de que el coste del mantenimiento del parque debería ser pagado por la Comunidad. Esto parece ya haber sido acordado previamente, y la junta necesita ahora renegociarlo ya que el parque no es para uso de los residentes de Condado sino para Alhama de Murcia en su conjunto.

INFORME RESUMEN MANTENIMIENTO
JUNTA GENERAL ORDINARIA FEBRERO 2018
NARANJOS I

Admiburgos

Con el objetivo de informar a los propietarios, se ha elaborado un informe-resumen por parte de la administración de aquellas incidencias de mantenimiento gestionadas durante el periodo de Admiburgos en 2017, es decir, entre el 1 de Junio y el 31 de Diciembre de dicho año.

Se han gestionado multitud de incidencias en la comunidad, las cuales han sido avisadas de diversas maneras:

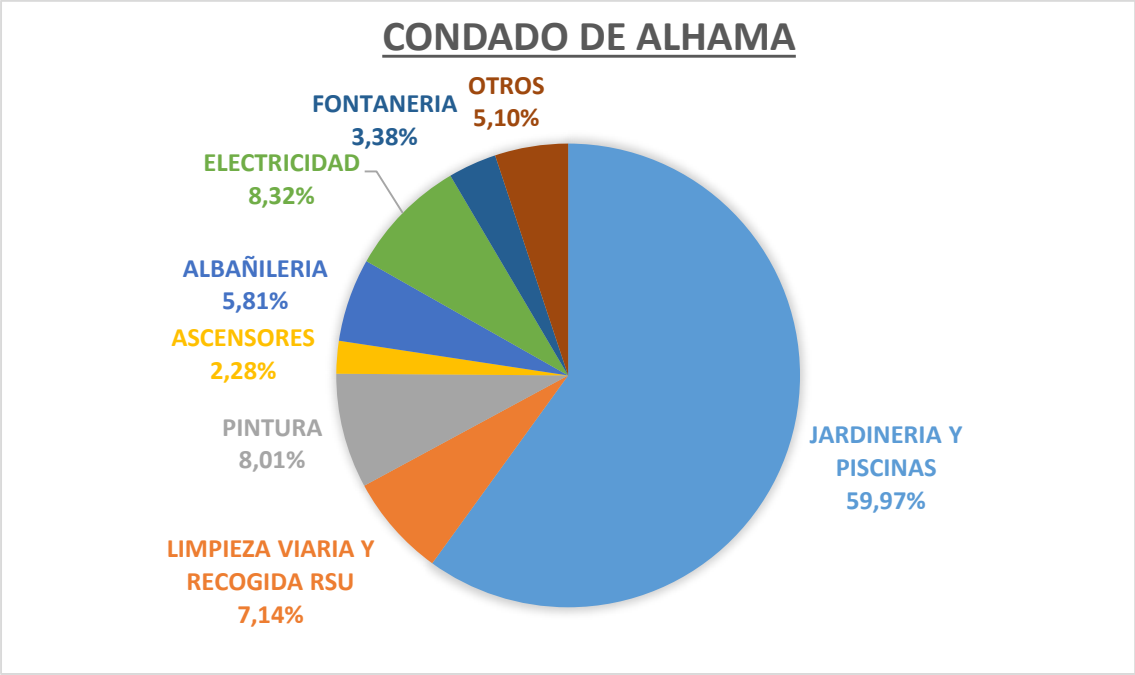
- por una gran cantidad de propietarios,
- por el equipo de seguridad,
- por trabajadores de la comunidad,
- por otras empresas proveedoras
- y desde el personal de la administración.

Es por ello que a través de una gestión organizada se ha tratado de que todas las empresas que mantienen un contrato con la comunidad resuelvan lo antes posible las incidencias relacionadas con dicho contrato. Estas son las empresas de mantenimiento con contrato con la comunidad en 2017:

- STV: Jardinería, Piscinas, Limpieza viaria y recogida de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), Limpieza de bloques de edificios.
- Pintalac: Pintura de fachadas.
- Schindler: Ascensores.

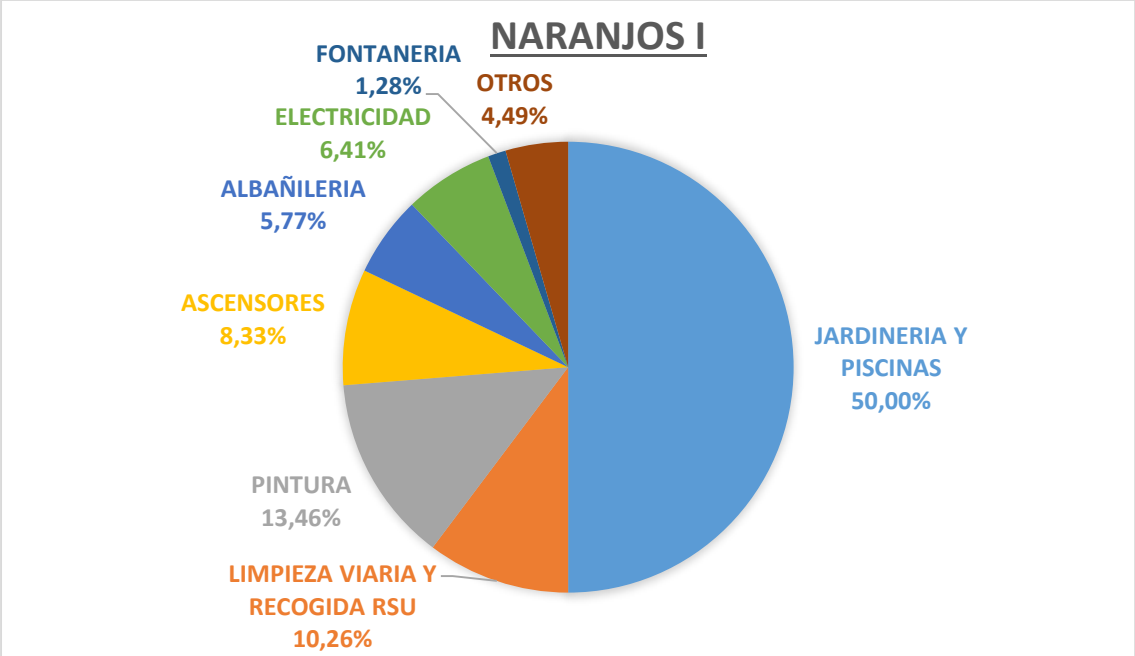
Por otro lado, en cuanto a las incidencias de empresas sin contrato, se ha tratado de que todas sean resueltas con la mayor eficiencia posible, tanto económica como temporal, y de acuerdo a la mayor profesionalidad técnica posible. Entre estas incidencias encontramos trabajos de albañilería, fontanería, cerrajería y electricidad, entre otras.

Asimismo, con objeto de tener un indicativo del trabajo hecho en 2017, le mostramos el gráfico resumen sobre el número de incidencias resueltas en el Condado de Alhama durante las fechas indicadas anteriormente:



En total, de Junio a Diciembre del 2017 en Condado de Alhama se han resuelto 1274 incidencias.

Asimismo, para la comunidad de Nivel 2 de Naranjos I el gráfico resumen es el siguiente:



En total, de Junio a Diciembre del 2017 en Naranjos I se han resuelto 156 incidencias.

Durante el nuevo año han sido resueltas muchas otras incidencias, por tanto, para darle una información actualizada, le informamos que a fecha de envío de la convocatoria se hallan estas incidencias sin resolver, las cuales se muestran por categorías:

JARDINERIA Y PISCINAS	3
LIMPIEZA VIARIA Y RECOGIDA RSU	0
PINTURA	6
ASCENSORES	0
ALBAÑILERIA	3
ELECTRICIDAD	0
FONTANERIA	3
OTROS	2

La gran mayoría de ellas están avisadas a los respectivos proveedores para que sean realizadas lo antes posible y hasta que no se resuelven permanecen pendientes en nuestro sistema. Aquellas con contrato se gestionan mucho más rápidamente que aquellas que no tienen contrato ya que son de menor magnitud y al mismo tiempo requieren de una mayor supervisión por parte de la administración para mayor eficiencia, así como se intenta tener informado en todo momento a los respectivos presidentes de nivel 2 o 3 (según la gravedad del problema).

Cabe indicar que existen incidencias urgentes e importantes las cuales se intentan resolver lo antes posible para evitar males mayores.

Desde el departamento de mantenimiento continuaremos trabajando y esforzándonos para lograr la mayor eficiencia posible y que la máxima cantidad de residentes queden satisfechos.

INFORME DEUDORES
PROTOCOLO DE ACTUACION MOROSIDAD ADMIBURGOS

Las gestiones que se realizan para reducir la deuda de Condado de Alhama Resort son las siguientes:

-Envío de emails mensualmente a los propietarios que han devuelto recibos de comunidad o pintura avisando del hecho e informando que se le girará las cuotas devueltas al tercer mes del trimestre.

-Envío de emails a los propietarios de las domiciliaciones bancarias canceladas por haber devuelto dos recibos seguidos de comunidad. Se le informa la cuenta bancaria de la comunidad para que liquiden la deuda y se sugiere que se reactive la domiciliación o den de alta una nueva tras pagar la deuda.

-Envío de emails y llamadas telefónicas avisando de cuotas pendiente de comunidad para propietarios que no tienen domiciliado el pago y ver cómo se puede solucionar este inconveniente lo antes posible.

-Envío email de planes de pago para deudores con grandes deudas.

-Seguimiento de deudores con planes de pago.

-Desconexión servicios TV e internet a deudores.

-Deuda de Bancos: actualización deuda mensual. Se contacta con los gestores de los bancos para que liquiden deuda. Se suele enviar actas, cif, cuenta bancaria y extractos para que liquiden la deuda que le corresponde. Se informa de las propiedades que tiene embargo y demanda y sus costas legales.

-Seguimiento deuda propiedades bancos y cambios de propietarios.

-Certificados de deuda a bancos.

-Búsqueda activa de deudores que no tenemos teléfono ni email incluso en las viviendas.

-Análisis de notas registrales para valorar la situación económico-financiera de cada moroso.

-Contactos mediante carta certificada para aquellos propietarios de los que no tenemos correo electrónico ni teléfono.

-Contactos mediante burofax con los morosos susceptibles de ser demandados por la comunidad.

-Preparación de documentos para que los abogados de la comunidad interpongan las demandas.

-Posible contacto con agencias de cobro que presenten una buena oferta para la comunidad.

PLAZOS DE ACTUACIÓN

La mayoría de las actuaciones para el cobro de deuda de propietarios anteriormente descritas se realizan continuamente y mediante el trabajo diario del equipo del departamento legal de Admiburgos.

A continuación, mostraremos los plazos de aquellas actuaciones más habituales:

ACTUACIÓN	PLAZOS
1. AVISO A PROPIETARIOS RECIBOS DEVUELTOS	ANTES DE 15 DÍAS POSTERIORES A LA DEVOLUCIÓN
2. AVISO CANCELACIÓN DOMICILIACIÓN BANCARIA	ANTES DE 15 DÍAS DESPUÉS DE DOS RECIBOS DEVUELTOS SEGUIDOS
3. DESCONEXIÓN TELEVISION E INTERNET	AL DIA SIGUIENTE TRAS 2 TRIMESTRES VENCIDOS SIN PAGAR (AL INICIO DEL TERCER TRIMESTRE)
4. ANÁLISIS SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL MOROSO	A LOS 30 DÍAS DE LA PUBLICACIÓN DE DEUDORES EN EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
5. BUROFAXES Y CARTAS CERTIFICADAS A SU DIRECCIÓN HABITUAL	A LOS 60 DÍAS DE LA PUBLICACIÓN DE DEUDORES EN EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
6. INCIO DEMANDA JUDICIAL	A LOS 90 DÍAS DE LA PUBLICACIÓN DE DEUDORES EN EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

Cabe decir que estos plazos son aproximados ya que dependen de múltiples factores como la cantidad de deudores, la duración de los procesos bancarios, la situación registral de cada deudor, entre otros trámites.

Como el objetivo principal es reducir deuda, entendemos que todos estos procesos y plazos se irán haciendo más eficientes si se va consiguiendo ese objetivo.

PREGUNTAS FRECUENTES

Cuando se hace una domiciliación bancaria, ¿Qué proceso se sigue?

Se introduce la domiciliación bancaria en su ficha de la base de datos, y se le empiezan a girar los 2 recibos trimestrales, uno en el primer mes del trimestre, el segundo en el segundo mes del trimestre, a cada propietario hasta que nuestro equipo contable detecta que en algunos recibos del banco de los propietarios no se han podido cobrar por diversos motivos, ya sea porque no tiene dinero en su cuenta bancaria o por un descuido a la hora de ingresar dinero en sus cuentas españolas que es el caso más habitual. Ante este aviso muchos propietarios que son avisados pagan en los siguientes días o nos avisan de que ya han ingresado dinero en sus cuentas y para el próximo mes se le pueden cargar dos recibos. Este es un método muy eficiente y soluciona muchísimos "pequeños deudores" que no se ven, pero existen.

¿Cuantos meses pueden pasar sin pagar, antes de que sean contactados?

No pasan más de 15 días desde que se genera la cuota trimestral (primer día hábil del mes), ya que todos los trimestres, tanto en cuotas ordinarias como de pintura, recibimos por parte de nuestros compañeros de contabilidad una relación de propietarios cuyo banco rechaza los recibos girados al no haber fondos y en ese mismo día les avisamos por correo electrónico o en caso de que no tengan, mediante llamada telefónica.

De esta manera son avisados dos veces por trimestre (cuota ordinaria y de pintura) durante los dos primeros meses y al tercer mes del segundo trimestre en que no ha pagado se le comunica al propietario que aparte de que ha sido rechazado otra vez el recibo se le ha cancelado la domiciliación y que entra en un proceso de morosidad en el que debe ponerse en contacto con nosotros para ponerse al corriente cuanto antes, ya sea pagando mediante transferencia, tarjeta o domiciliando de nuevo.

¿Cuál es el método de contacto y cuál es el mensaje?

Por eficiencia el principal modo de contacto es el email y el teléfono. Además, existen otros medios, los cuales utilizamos frecuentemente, como el correo ordinario y certificado (como mínimo una vez al año se les envía carta certificada a su domicilio habitual fuera de la comunidad), personalmente si pasan por la oficina en el resort y mediante aviso en su propiedad en caso de que sea necesario.

Este tipo de reclamación se va haciendo día a día y con insistencia ya que todos los meses aparecen nuevos propietarios que por diferentes motivos dejan de pagar sus cuotas. La gran mayoría de ellos cuando son avisados responden pagando y están muy agradecidos de que les avisen con tanta rapidez y así no llegar a la época de vacaciones en que vienen a la comunidad y se les haya acumulado una mayor deuda.

El mensaje es claro, les exponemos su deuda, les mostramos las consecuencias de no pagarla, los beneficios de estar al corriente, el número de cuenta de la comunidad y nuestros datos de contacto para cualquier aclaración y ayuda;

Aquí les expongo un ejemplo de un email que usualmente enviamos:

"Estimado señor _____

Nos ponemos en contacto con Usted para comunicarle que el pago del último recibo de las cuotas de Comunidad ha sido nuevamente rechazado por su banco.

Lamentablemente debemos proceder a la ***desactivación de su domiciliación bancaria*** *debido a estos constantes rechazos y siguiendo instrucciones de la Comunidad de Propietarios Condado de Alhama.*

A partir de este momento y hasta la regularización de la situación solo podremos admitir pagos por transferencia bancaria o por tarjeta bancaria en nuestra oficina.

El importe total adeudado es de _____ €

Adjuntamos los datos bancarios donde poder realizar la transferencia, así como el extracto de sus pagos a la Comunidad de Propietarios Condado de Alhama. Por favor, recuerde indicar su nombre y número de vivienda en el concepto de la transferencia.

Nombre del Banco: *SABADELL*

Titular de la Cuenta: *CDAD PROP_____*

Numero IBAN: ***ES_____***

Código SWIFT: ***BSAB ESBB***

Dirección: *Plaza Santa Isabel, 5 30000 Murcia*

Una vez solucionado el impago, le rogarnos que se ponga en contacto con nosotros para restablecer la domiciliación bancaria o indicarnos la forma de pago que va adoptar para futuros pagos.

Agradeciendo su colaboración en este asunto para una pronta resolución,

Reciba un cordial saludo"

"Dear _____

We are writing to inform you that your bank has once again rejected our request for payment of your community fees and has levied a charge for this action.

Unfortunately, we have had no alternative but to ***deactivate your direct debit mandate*** *due to these constant rejections and following instructions from the Community of Owners of Condado de Alhama.*

From now on, until the situation is resolved, we can only accept payments by bank transfer or bank card in our office.

The total outstanding amount is _____€

The community bank account details are attached, as well as the statement for your payments to the Community of Owners of Condado de Alhama. Please remember to include your name and plot number on the transfer payment advice.

Name of Bank: *SABADELL*

Account holder: *CDAD PROP _____*

IBAN Number: ***ES_____***

SWIFT code: ***BSAB ESBB***

Address: *Plaza Santa Isabel, 5 30000 Murcia*

Once this situation is resolved, please contact us in order for us to reactivate your direct debit or indicate the method of payment you will use for future payments.

Thanking you for your cooperation in the prompt resolution of this matter.

Kind regards"

¿Qué tipo de contacto se intenta, y que tipo de seguimiento se realiza en cuanto a las acciones tomadas?

Existen diversos medios, estos son los más usados:

- Por email: la gran mayoría de nuestros contactos son vía email debido a la eficiencia y rendimiento que este medio nos ofrece. Mediante este método conseguimos que los propietarios que empiezan a ser deudores, que están acumulando ya bastante deuda o que tienen ya una deuda considerable puedan ser informados al momento de cuál es su situación y de las diferentes formas de pago para normalizar su situación.
- Por teléfono: Este método es utilizado también en muchas ocasiones debido sobre todo a aquellos propietarios que no utilizan a menudo el email y aquellos que prefieren este tipo de contacto. Esta manera es muy eficiente ya que hablar con el propietario personalmente ayuda a concienciarle de que su situación de deuda debe ser regulada por el bien comunitario.
- Por correo ordinario: este es un método muy habitual sobre todo a la hora de comunicar que tienen una deuda considerable y que a la mayor brevedad posible deben ponerse en contacto con nosotros por qué el inicio del proceso judicial puede estar cerca. Además, en muchas ocasiones recibimos noticias de nuevo propietarios de los que sólo tenemos su dirección postal y es la única alternativa cuando no tenemos más datos de contacto sobre ellos. Al menos una vez al año nos ponemos en contacto por medio de cartas certificadas con acuse de recibo con las que recibimos muchas respuestas y además descubrimos cuales de aquellos propietarios no tienen actualizados sus datos de contacto en nuestra base de datos.
- En persona en nuestras oficinas: Todos los días laborables nos encontramos en nuestras oficinas para atender a un gran número de propietarios que acuden a la oficina para regularizar su situación porque prefieren el contacto directo con la administración y porque muchos de ellos además prefieren pagar en efectivo y solventar la dudas que necesiten en cuanto a su deuda y otros temas de la comunidad.

¿Qué sucede cuando no hay respuesta; existe un proceso predeterminado?

Por norma general tratamos de que la haya, enviando varios avisos por diferentes formas descritas antes, pero desafortunadamente, y tras varios meses detrás de ellos, de algunos no recibimos respuesta.

Por una parte, el seguimiento estándar con los deudores es un trabajo muy intenso sobre todo con aquellos propietarios que empiezan a rechazar recibos para que no se les acumule deuda y aquellos que empiezan a ser pequeños deudores para que no se les acumule y en el futuro acaben siendo objeto de demanda. Este proceso desde que empieza a tener deuda hasta que es aprobado en la reunión de propietarios suele durar menos de un año.

A partir de ahí, de aquellos propietarios de los que no haya habido respuesta se procede al inicio de la fase de reclamación judicial en la que, igualmente, nunca dejamos de llevar un seguimiento intenso, sino que mientras siga siendo deudor se le siguen enviando avisos y comunicados mediante emails, cartas, llamadas, entre otros, y hasta que no liquiden la deuda no se termina el problema.

¿De qué forma se consigue obtener y mantener actualizados los datos de contacto de los propietarios?

El proceso trata fundamentalmente de que cada vez que realizamos un aviso o cada vez que contactamos con ellos por los diferentes medios mencionados anteriormente, comprobamos que los datos de contacto están correctos en nuestra base de datos.

En caso de que estén erróneos o sin actualizar, les solicitamos que nos digan cuáles son sus datos actuales de correspondencia y domiciliación. Asimismo, cuando remitimos el acta de todas las reuniones enviamos un documento para la actualización de sus datos bancarios y de contacto.

Por tanto, las fuentes de información que tenemos son:

- Los propios propietarios: por los diferentes medios proporcionan la información que ellos quieren proporcionar para el contacto con ellos.
- Los abogados de los mismos: ya que, en muchísimas ocasiones, y sobre todo en temas de deudores, utilizan a sus abogados para contactar con la comunidad.
- Las notificaciones del juzgado: que son a su vez remitidas por los abogados de la comunidad y que muchas veces suelen ser peticiones de certificados y de algún otro documento necesario para justificación ante el juez.
- Y toda la información procedente de respuestas a las acciones tomadas: como por ejemplo cuando enviamos cartas ordinarias y vienen devueltas por haber cambiado de domicilio o cuando enviamos emails y nos notifican el fallo en la entrega al ser un email incorrecto.

¿Cómo es esto controlado y comprobado?

Todo esto es anotado en nuestra base de datos y de esa forma todos los empleados que trabajan para la administración pueden acceder y pueden tener acceso a la información, tanto de pagos de cuotas como de cualquier otra índole. Estos datos son muy útiles y rápidos, para poder solucionar al propietario cualquiera de sus dudas. Es un método muy eficiente para el control y gestión de morosos ya que todos los meses podemos sacar informes de saldos deudores y comprobar cuál es la situación actual de la comunidad en materia de morosidad.

Además, utilizamos otros programas para crear nuestros propios informes a nuestra necesidad y para hacer seguimientos de todo lo acontecido en materia de deudores, con el objetivo de poder cuantificar el rendimiento de las herramientas y medios utilizados, y hacer informes de morosos.

¿A partir de qué momento se desconecta la Televisión y el internet?

En principio se corta tras 2 trimestres de impagos (desde el primer mes del trimestre impagado hasta el corte efectivo) en cuanto a cuotas de comunidad, pero puede haber flexibilidad según la situación del propietario, si tiene pensado pagar próximamente, si firman un plan de pagos, entre otros.

¿A partir de qué momento se informa al presidente de la Comunidad?

Normalmente el presidente de la comunidad es notificado cuando se observen comportamientos especiales ya que gran parte de los casos suelen ser muy parecidos y vienen contemplados por ley y por la experiencia de tantos años. Pero cuando un caso es especial y tiene una solución mucho más flexible se suele preguntar a la persona encargada por la Junta Directiva para tomar una decisión importante. Por ejemplo, cuando un vecino propone un plan de pagos para saldar su deuda a largo plazo y pide que se le retire la demanda, entre otros muchos. Si cumple los parámetros estándar (pagar el 50 % de golpe y pagos que sean mayores a las cuotas mensuales corrientes, no consultamos a nadie).

¿En qué momento las notificaciones, e insistencia cambia a acciones legales formales?

En el punto en el que tras varios avisos desde el primer momento en que es deudor, su deuda es aprobada en reunión de la comunidad y no hemos recibido ninguna respuesta. Tras esto, comienzan los trámites para su demanda, la cual quedará paralizada en el momento en que paguen su deuda.

¿Cuál es el proceso para administrar a los bancos cuando son deudores o pagan de forma atrasado?

Al margen de las medidas tomadas sobre deuda de las personas físicas o propietarios particulares, se encuentran las reclamaciones a bancos las cuales muestran unas peculiaridades diferentes ya que las posesiones de los bancos normalmente vienen de anteriores deudores en la comunidad que tampoco pueden pagar su hipoteca, se adjudica el banco las propiedades y por tanto cuando adquieren esta propiedad tienen que pagar la deuda comunitaria del anterior propietario hasta los tres años anteriores a la posesión, según

Ley de Propiedad Horizontal vigente. Estos pagos los suelen hacer de una vez y tras varios contactos con ellos indicándoles cuál es la cantidad que le corresponde del anterior propietario y cuál es la cuota actual.

Estos bancos tienen la característica de que pagan, aunque irregularmente, es decir, hay muchos casos en que normalmente un banco no paga la cuota durante dos trimestres, al siguiente trimestre lo paga todo, lo siguientes no paga, etc.

Cabe indicar también que recientemente se modificó la forma de trabajo con ellos. Antes, hacían posesión e inmediatamente nos poníamos en contacto con ellos para regularizar la situación, aunque se trataba a las parcelas de forma individual, es decir, se iba uno por uno para que pagasen debido a que había menos volumen de posesiones y a que la atención que dábamos era mucho más personalizada. Ahora, ante el gran volumen de posesiones de bancos, se ha cambiado a una forma mucho más organizada en la que cada cierto tiempo comprobamos qué propiedades pertenecen a los diferentes bancos y vamos banco por banco, mostrándoles sus propiedades y exigiendo que cumplan con su deber de pagar la deuda que les corresponda lo antes posible.

En caso de otras empresas mercantiles o personas jurídicas que sean propietarias de alguna parcela, el proceso es el mismo que para personas físicas, a no ser que funcionen como un banco.

¿Hay alguna acción más antes de que se tramiten procesos legales?

Antes de proceder a la reclamación judicial siempre tratamos de saber cuál es la situación jurídico-económica del propietario moroso ya que tenemos que comprobar que no existe una posesión inmediata del banco, fallecimiento del titular u otras singularidades que nos impidan llevar a cabo los procedimientos legales por cuestiones obvias. Si esto pasara, el seguimiento continuaría mediante avisos y puestas en contacto con los futuros propietarios o herederos para que liquiden la deuda que les corresponde.

En las Juntas o reuniones donde se trate este tema ¿todo deudor figura en la lista o hay alguna razón para dejar a alguno fuera de tal listado?

Se incluyen a todos los deudores a fecha de la reunión, sin exclusiones ni distinciones ya que todos los propietarios tienen el deber de pagar sus cuotas con independencia de su situación.

¿Quién toma la decisión de comenzar acciones legales, como se informa y mantiene un seguimiento de ello?

La decisión se toma año tras año después de las diferentes juntas de propietarios donde los mismos propietarios aprueban una lista de morosos y aprueban la reclamación judicial en caso de que no hayan pagado. Después de eso si algún propietario no es demandado es porque ha respondido y pagado, porque exista alguna peculiaridad externa a la comunidad que perjudique a ésta si se demanda al propietario o porque exista autorización expresa de la Junta directiva o presidentes porque entienden que el propietario deudor tiene una causa justificada, como fallecimiento, etc.

¿Se informa de las costas procesales?

Por supuesto, existen varios gastos legales de los cuales se avisa a los propietarios antes de poner en marcha la demanda para que sepan cuáles son las consecuencias de este proceso judicial.

En estos gastos legales se incluyen los gastos de petición de notas registrales, burofaxes, certificados de deuda y de tablón de anuncios en el juzgado, costas legales del abogado, costas legales de la procuradora, intereses legales, costas legales de ejecución, entre otros.

Los gastos legales son dinámicos en función de cómo avance el proceso judicial.

¿Cuál es la primera acción que se toma y cuan pronto se entabla?

Una vez hecho todo lo posible extrajudicialmente en cuanto a reclamaciones se refiere, si no hay respuesta, comienza la fase de reclamación judicial. Este es el proceso:

1. Aprobación en reunión de la deuda de los propietarios en esta situación y su posterior reflejo en acta.
2. Análisis de las Notas Registrales de todas las propiedades de la comunidad en situación de morosidad: todos los años después de la Junta Ordinaria donde se aprueba el listado de morosos se hace un estudio de cada uno de los morosos con el objetivo de saber en qué situación jurídico-económica se encuentran todos los deudores. Básicamente la información que obtenemos es la siguiente:
    - Nuevos morosos potencialmente demandables: aquellos que han empezado a ser deudores hace un año y que no tengan algún aspecto especial que les impida ser demandados (fallecido, en proceso de adjudicación, entre otros) ya que no conviene a la comunidad generar gastos legales innecesarios.
    - Demandados ya por parte de la comunidad: Para comprobar si ha cambiado en algún aspecto su situación y se lo comunicamos al abogado de la comunidad.
    - Embargos a favor de la comunidad. Además, obtenemos información de aquellos que son susceptibles de ser subastados en favor de la comunidad, si están hipotecados, si hay otros acreedores, etc.
    - Embargados o en proceso de adjudicación de algún banco. A los cuales no se les demanda para no generar gasto innecesario a la comunidad ya que los nuevos propietarios pagarán los tres años anteriores a la deuda del moroso.
    - Embargados o en proceso de adjudicación de las administraciones públicas, otros organismos u otras personas. Información que se tendrá en cuenta para demandar ya que puede que surjan gastos legales innecesarios si se demandan por insignificancia en la cantidad acreedora comparada con ellos.
3. Burofax: Se emite un burofax con certificación de texto y acuse de recibo a cada dirección de la vivienda en la comunidad del propietario moroso indicando explícitamente la deuda que mantiene con la comunidad, el plazo de unos días para el pago de la misma y las consecuencias por su impago. Además, recibimos el documento de acuse de recibo tanto si el propietario lo recibe como si no.

Estos documentos nos servirán como texto oficial para presentar ante el juzgado ya que la empresa de transporte Correos certifica tanto el envío como su contenido, justificando ante el juez el aviso a los propietarios.

4. Certificado de deuda y de tablón de anuncios: se emiten certificados de deuda desglosados por años y certificados de tablón de anuncio en el juzgado para su presentación junto con la demanda con el objetivo de que el juez observe claramente el origen de la deuda.
5. Presentación de documentos al abogado, el cual interpone la demanda en el juzgado a través del procurador.

En resumen, se hace un seguimiento jurídico del propietario estudiando la nota registral de su propiedad, se le vuelve a avisar mediante burofax, se realiza el certificado de deuda y se presenta todo junto con el acta de la comunidad al abogado de la comunidad para su interposición en el juzgado, si todo procede oportunamente.

Este proceso quedaría paralizado si la comunidad recibiera, en alguna de las etapas mostradas anteriormente, el pago de la deuda.

¿Cuánto tarda en completarse la primera acción?

Este proceso comienza una vez aprobados los importes de deuda en la Reunión Ordinaria celebrada todos los años en la comunidad.

Más tarde, suelen pasar 3 o 4 meses de margen para que el propietario pague la deuda reflejada en acta, al mismo tiempo que se realiza la reclamación extrajudicial por medio de emails y cartas comentada anteriormente.

Después de esto, si no ha habido respuesta ni pago, se procede a los siguientes pasos de la reclamación judicial mediante el estudio de las notas registrales de las propiedades y al envío de burofaxes.

Seguidamente, las demandas son normalmente interpuestas unos días después, como máximo dos meses, al envío del burofax. Este margen es flexible y tiene relación directa según el plazo especificado en el burofax para pagar.

Por tanto, suele pasar aproximadamente entre 5 o 6 meses desde que se aprueba su deuda en junta hasta que son interpuestas las demandas.

Esto quiere decir que para que un propietario llegue a ser demandado tiene que haber pasado varias fases y avisos, pero sin duda aquellos que no cumplen con su deber son reclamados correspondientemente.

Todos los años van apareciendo nuevos deudores, a los cuales se avisa convenientemente y muchos de ellos pagan, pero desafortunadamente siempre hay una cantidad de ellos que se suman al listado de propietarios demandados por la comunidad.

Tratamos de que los propietarios demandados sean el menor número posible mediante multitud de preavisos y hacemos lo posible por que sea así, lo que significaría que la gran mayoría están pagando sus deudas y que la comunidad no tiene que entrar en tantos procesos legales, evitando así tiempo perdido y posibles gastos innecesarios.

¿Qué sucede si no se hace ningún pago en ésta fase?

Pues que acabará siendo demandado por la comunidad y se comenzará a llevar otro tipo de seguimiento jurídico, aparte del ordinario, en el que estamos en contacto permanente con el abogado de la comunidad y los diferentes acreedores que puedan surgir además de la comunidad, con el objetivo de estar lo mejor informados y poder actuar de forma rápida ante peticiones del juzgado o situaciones de adjudicación a bancos, daciones en pago, posibles subastas, entre otros.

¿Cómo se controla cualquiera novedad en cuanto a estos propietarios?

Nuestro equipo del departamento legal utiliza una base de datos actualizada diariamente en la que podemos encontrar diversa información que tenemos sobre los propietarios deudores que vamos añadiendo. Del mismo modo, vamos actualizando la deuda mes a mes y comprobamos si nuevos deudores, si hay menos deudores y cuales son.

En cuanto a costas e intereses ¿Existe información desglosada sobre la deuda de cada propiedad?

Para cada propietario existen registros contables que nos indican cuales son los gastos legales e intereses generados por la deuda de ese mismo propietario. Todo esto es posible gracias a nuestro sistema contable que presenta datos reales al momento y podemos informar a los propietarios de forma directa y sin esperas.

¿Se consulta al presidente de la comunidad para que consienta cuando se realiza algún pacto con el deudor?

Hay casos en los que se requiere la consulta del presidente para llegar a un acuerdo con el propietario sobre todo en materia de planes de pago y a la hora de decidir sobre si demandar a un propietario que haya comunicado que tiene alguna situación especial (por ejemplo, si el propietario ha fallecido, o que el juzgado ha venido y ha cambiado las cerraduras…).

En planes de pagos, por norma general se pide a los propietarios que efectúen un primer pago sustancial de al menos la mitad de la deuda para comprobar que tienen realmente interés en saldar su deuda para no ser demandados. Posteriormente se le pide que vaya pagando mensualmente terminar de pagar esa deuda que mantengan antes de final de ejercicio.

Todos estos planes de pagos son calculados por nuestro departamento legal y son negociados con los propietarios para que paguen lo máximo posible y cuanto antes. Cuando los propietarios no poder abordar pagos sustanciales, les pedimos a ellos mismo que planteen el máximo pago que puedan llevar a cabo tanto el primer mes como en los demás para que sea consultado con el presidente de la comunidad. Normalmente se es flexible ya que por poco que paguen es mejor que nada, pero solicitamos que sean puntuales y estrictos en sus pagos para dar así credibilidad y para que se entienda por parte de la comunidad el interés mostrado en saldar su deuda.

¿Se mantienen informes de cada deudor, y del dinero recuperado y la cantidad de cualquier descuento?

Efectivamente existen registros contables que nos pueden informar de manera exacta sobre cada cuota emitida a un propietario y sobre lo que ha pagado desde que lo es hasta que deja de serlo. Todo esto se conserva de manera segura gracias a nuestros compañeros de contabilidad y al software utilizado por la empresa para llevarlo a cabo, el cual hace copias de seguridad cada tres días ante cualquier imprevisto que pueda surgir en temas tecnológicos. Además, siempre se puede consultar extractos de bancos, archivos en papel sobre remesas y recibos, entre otros.

En cuanto a deudores a largo plazo ¿Porque tardan tanto los procesos judiciales?

Pues porque los procesos legales son procesos más tediosos que requieren de muchísimos aspectos a tener en cuenta por parte del juzgado y aparte se suelen dar diversos plazos, como al deudor para que pague, para que se ponga en contacto, entre otros.

En el mejor de los casos, desde que se interpone la demanda y se emite un embargo a favor de la comunidad suelen pasar 2 años y para que se ejecute el embargo y haya una subasta pública en favor de la comunidad suelen pasar como mínimo otros 2 años aproximadamente (Esto es con todo a favor, juzgados más rápidos, el deudor es notificado con éxito por el juzgado, el deudor no se opone a la deuda con abogado, etc.)

¿Se puede hacer algo para acelerar el proceso?

Se podrá agilizar el proceso de una manera notable a través del proceso monitorio en lugar del proceso del ordinario civil, el cual es mucho más largo y tedioso. Hemos tenido casos en que algunas propiedades demandadas con proceso civil se quedaron en espera y se han tenido que volver a demandar por la comunidad mediante el nuevo proceso monitorio.

Una vez que entra en el juzgado la demanda, la comunidad y los abogados deben estar atentos a todas las noticias que vayan viniendo desde del juzgado, asistir y prepararse los juicios y atender a la mayor brevedad posible las posibles peticiones del mismo con el fin de que por nuestra parte todo sea lo más ágil posible.

¿Qué es un embargo y se puede embargar todas las propiedades que tienen deuda?

El embargo de una propiedad consiste en que esta misma queda paralizada a favor de un acreedor como en este caso en la comunidad. A un embargo se llega cuando un propietario es llevado a juicio por la comunidad por mantener una deuda con la misma y el juez dictamina que se emita un embargo preventivo a favor de esta por su condición de deudora.

Una vez embargada la vivienda. ¿Podemos proceder a la subasta pública?

Sí, siempre y cuando un juez dictamine o sentencie a la propiedad a ser ejecutada mediante subasta pública.

Cuando una propiedad es embargada. ¿Qué acciones se toman para ejecutar la deuda?

Cuando una vivienda es embargada, el procedimiento siguiente consiste en solicitar al juzgado mediante una demanda ejecutiva que esa parcela sea ejecutada en favor del acreedor. La manera de que sea ejecutada en los casos de comunidades de propietarios es que salga a subasta y si queda desierta será adjudicada en favor de la comunidad. El problema es que si hay hipoteca (el 98 % de los casos) esto no merece la pena, pues aumenta los gastos legales.

Si una propiedad ha sido tomada en posesión por el banco. ¿en qué momento se toman acciones para recuperar la deuda por parte del banco?

Principalmente los bancos suelen preguntar antes de adjudicarse alguna vivienda por la deuda que éstas mantienen y para abordar su pago, pero como ya hemos visto en anteriores preguntas, mantenemos un contacto muy habitual con los bancos para que paguen las deudas que mantienen sus viviendas y les comunicamos si hay alguna nueva propiedad en posesión suya de la que deben abordar la parte que les corresponde de la deuda del antiguo propietario.

¿Se permite la publicación de casos exitosos donde la deuda ha sido cobrada?

Sí claro. Todos los embargos que tenemos son públicos y por 6 € cualquier persona puede ver el embargo de un moroso. Nosotros solemos tener copias del registro de todos los embargos.

Y se puede publicar siempre y cuando no sea en foro público o en tablón de anuncios que esté en la calle, todo salvo datos personales como dirección, email, teléfono, etc. del moroso. De hecho, la ley de Propiedad Horizontal obliga a publicar listado de morosos para cada convocatoria.

¿Cómo se puede demostrar el control eficiente de las deudas?

El mejor método para mostrar que el control de deudores se está llevando a cabo con efectividad es ir mejorando los datos día tras día e ir reduciendo la deuda que hay en el resort lo más rápido posible.

Ha habido épocas muy malas financieramente, de las cuales aún nos estamos recuperando, pero, aunque hayamos hecho mucho esfuerzo y trabajo, hay que seguir mejorando tanto en recursos tangibles como intangibles. Procuramos que nuestras herramientas sean las mejores y más eficientes y también que todos los que trabajan para la comunidad estén bien formados y cualificados en un mundo que cada vez avanza más deprisa. De este modo, ante deudores tratamos de estar lo mejor informados y comunicados con ellos para que la comunidad note de manera notable las mejoras financieras y a su vez en los distintos ámbitos del resort. Entendemos que este tema es una parte muy relevante del proceso y que hay que mejorar día tras día.

¿Pueden las comunidades votar para paralizar todos los servicios de las propiedades de los deudores?

Desafortunadamente no se pueden cortar todos los servicios, si no que se deben mantener los servicios básicos como luz y agua, ascensor, porque la legislación española así lo regula. Aunque la ley sólo dice servicios "esenciales" por lo que jugamos con la interpretación para poner las pulseras, cortar internet, televisión.

¿Cómo nos mantenemos informados de los cambios de titularidad?

Existen varias formas dependiendo en qué situación se encuentre la propiedad.

Lo más habitual es que si una propiedad es traspasada a otro titular nos lo comuniquen previamente ya que en muchas ocasiones necesitan un certificado de deuda o por lo menos conocer si hay deuda en la propiedad en cuestión, con el objetivo de poder realizar el traspaso ante notario. Estas comunicaciones pueden establecerse directamente desde el banco por que se la ha adjudicado, por el abogado de la comunidad porque se lo ha notificado el juzgado, por el abogado de la parte contraria, o por otro nuevo propietario que quiera empezar a pagar sus cuotas regularmente.

Asimismo, regularmente se piden notas registrales cuando queremos conocer si alguna propiedad ha tenido algún cambio de titular.

De manera sistemática, además, cuando tenemos constancia de algún cambio de propietario nos aseguramos de que este nuevo vaya a pagar sus cuotas de comunidad convenientemente ya sea mediante domiciliación, transferencia o por tarjeta de crédito.

¿Por qué a veces se recibe toda la cantidad pendiente y otras solo una cantidad limitada de la deuda del anterior propietario?

Según la vigente Ley de Propiedad Horizontal española, cuando un propietario adquiere una vivienda con deuda le corresponde asumir el pago de las cuotas impagadas por el anterior correspondientes a la parte vencida de la anualidad de la adquisición y a los tres años naturales anteriores. Por tanto, si hubiera deuda anterior a esos años esa deuda le seguiría correspondiendo al anterior propietario que aun habiendo sido demandado por la comunidad no ha procedido a la liquidación de su deuda.

En definitiva, hay ocasiones en las que el nuevo propietario liquida toda la deuda porque el propietario anterior no tiene deuda perteneciente a cuotas de hasta tres años anteriores al cambio. En caso contrario, la deuda liquidada es parcial y se crea una cuenta contable en la comunidad para perseguir el pago de esta deuda anterior.

A veces el propietario nuevo toma la precaución de contactar con nosotros antes de comprar y se asegura pidiendo un certificado de que la deuda se quede pagada al 100 % antes de abonar el dinero de la compra, y no sólo los 3+1 años. Si el comprador es un banco por impago de hipoteca este caso no se produce, pues pagan sólo 3+1 y exigen borrar la deuda para poder vender las viviendas (en vez de borrarlas las pasamos a propietarios anteriores).

¿Alguna vez se devuelven gastos e intereses que se añadieron?

Estos casos son marginales debido a que no existe ningún derecho otorgado ni aprobado, sino que el deber es siempre pagar los gastos e intereses que se hayan generado.

En cuanto a propietarios anteriores ¿Son responsables una vez que el inmueble ya no es de su propiedad?

Por supuesto que son, todos los propietarios tienen la obligación de pagar sus cuotas correspondientes por ley y no hacemos exclusión de ninguno, incluso aunque ya no sea propietario. El problema radica en que la jurisdicción española no tiene competencia en el extranjero y por tanto aquellos anteriores propietarios pertenecientes a otros países pueden evitar ser objeto de ningún embargo ya que ya no poseen ninguna otra propiedad en España.

Si lo son, ¿Son notificados de ello?

Por supuesto que deben ser notificados y demandados.

¿Qué se puede hacer para recobrar el dinero de los anteriores propietarios?

Los auditores recomiendan que los borremos del balance, pues año tras año nadie paga y que si alguno paga lo consideremos ingreso extraordinario. Pero, aunque se borren del balance no se olvidan y se trata de que sean recuperados con alternativas más particulares.

FARMACIA - Pto. 33

Sra. Eugenia (AVPCA)

En la reunión que personalmente mantuve el 12 de diciembre en la Dirección General de Planificación Sanitaria y Farmacia, aceptaron el escrito y las aprox. 1.000 firmas enviadas a través de la Asociación de Vecinos y entendían que Condado de Alhama reunía todos los requisitos legales para la instalación de este botiquín de farmacia, pero debía estar en la zona de la Entidad Urbanística y era el Ayuntamiento, el que debía enviar a la Comunidad Autónoma la documentación que exigía la ley para continuar con el expediente de apertura del establecimiento.

IAN WHYTE

2017 ha sido un año complicado por la inesperada dimisión de Mileniun. A pesar de que esto fue algo que no quisimos ni yo ni otros presidentes, pienso que nos ha venido muy bien. Se ha pasado gran parte del año desenredando el lío heredado y la junta directiva está conociendo de una manera mucho más clara la situación financiera real del Condado.

En Naranjos 1 hemos encontrado una considerable deuda. Debemos 112.000 € al nivel 1 y 165.000 € a la entidad urbanística, lo cual parece que ha sido provocado, al menos parcialmente, por el trabajo contable de los últimos años. Polaris World nos debe alrededor de 585.000 € pero no podemos estar seguros de que se recuperará todo esto desde que se declararon en quiebra. Por tanto, necesitamos empezar un programa de reducción de deuda para encauzar esto.

Mucho queda por hacer, tanto financieramente como en cuanto a diversas mejoras generales como podéis ver en los documentos que se adjuntan. Sin embargo, debemos ser realistas sobre lo que se ha logrado en el corto plazo mientras que empezamos a planificar para el largo plazo.

Ian Whyte
Presidente Nivel 2