

INFORME DE GESTION, URB IRIA V, AGO 2022

Acepté el papel de presidenta, no porque lo quisiera, sino porque sentí que era mi deber hacerlo, como propietario/residente de Iria V. Fue una decisión muy rápida tomada la noche anterior a la asamblea general, ya que sabíamos por experiencia que nombrar a un presidente "sacando un nombre del sombrero" no funcionaría. Tuve una rápida charla con mi amiga y vecina, Sue Spencer, y acordó que me apoyaría en el comité, si yo aceptaba ser presidente

PUERTAS

Uno de nuestros primeros "problemas" fue el de los portones eléctricos: nos quedaban muy pocos mandos y no pudimos conseguir que nadie nos suministrara otros nuevos. Por lo tanto, necesitábamos un nuevo suministro, pero también necesitábamos los números de código para obtenerlos. Nuestro anterior proveedor era muy hostil y agresivo, no quería ayudar, y tengo entendido que le había dicho a un presidente anterior que sólo entregaría este código por una suma de unos 500 euros y que no volvería a trabajar en nuestra urbanización. El problema se resolvió añadiendo un nuevo receptor al lado del antiguo - básicamente, ahora tenemos dos - el original sigue funcionando, pero cuando alguien necesita un nuevo llavero o un reemplazo, funcionará en el receptor nuevo. El coste de esto fue de 794 euros con IVA incluido (un coste de 6,67 euros por casa) en lugar de una cantidad similar para "comprar" nuestro propio número de código. Ahora tenemos un sistema más moderno y unos mandos de mejor calidad, ya que los nuevos mandos cuestan 45 euros cada uno.

Tenemos dos empresas contratadas para nuestras puertas: una que se ocupa de las puertas manuales y otra de las eléctricas. Tiene sentido tener una sola empresa para las dos cosas, así que lo estudiaremos cuando los contratos lleguen a su fin.

TUBERIAS

Nuestro contrato para la limpieza de los desagües estaba vencido y lo discutimos con la empresa. Nuestros desagües están contratados para ser limpiados en marzo y septiembre, y la empresa ofreció un tratamiento adicional contra las cucarachas en julio por un coste de 96,80 € (0,81 € por casa), lo que nos pareció una gran idea y un dinero bien gastado, ya que reconduciríamos su impacto en punto más álgido del verano, cuando son un problema, y excepto alguna excepción, no creemos que haya habido problemas con las cucarachas este año.

JARDIN

Tuvimos un problema con las palomas que se instalaron en el árbol del jardín junto a la piscina. Nuestro jardinero / chico de la piscina no fue de ayuda, y como estaban empezando a causar un problema con los excrementos, y en general volando alrededor de la urb, aterrizando en los patios, etc y haciendo un ruido terrible cada mañana a la salida del sol, tomamos el consejo de otro jardinero, que sugirió un dispositivo de tipo sonar, que compramos por alrededor de 25 €, y esto, más o menos ha resuelto el problema. Este árbol fue cortado por completo la semana pasada, ya que la mitad de él estaba muerto, así que todas estas acciones deberían resolver el problema al menos por ahora. Nuestros nuevos jardineros/limpiadores están demostrando ser muy buenos.

También retiraron el pozo de los deseos de madera de la zona del jardín la semana pasada, ya que se estaba pudriendo y cayendo. El jardín es actualmente un trabajo en progreso, y a medida que pasen las semanas, veremos un poco de transformación.

Todos sabemos que las ratas son un problema en todas partes - un propietario nos llamó recientemente la atención sobre su casa vecina, que ha estado desocupada durante muchos años, e informó de que el jardín no sólo estaba completamente cubierto de maleza, sino también lleno de basura doméstica - colchones, muebles, etc. Las ratas utilizaban el jardín y los colchones para anidar. No estamos seguros de quién es el propietario de la casa en este momento, ya que fue "devuelta al banco" hace muchos años. Como urbanización, tenemos el deber de cuidarnos unos a otros y a nuestras propiedades, y nadie debería vivir junto a una casa en este estado. Por lo tanto, el jardín ha sido limpiado en su totalidad, el coste ha sido asumido por la urbanización, pero se añadirá a la deuda de la casa, que se espera que sea reembolsada cuando la propiedad se venda. Los jardineros han hecho un trabajo increíble, sobre todo porque han tenido que saltar una puerta alta para acceder al jardín y trabajar con ratas a su alrededor, y han llenado un contenedor grande y otro mediano. Hay otra casa en la zona en la que el jardín está terriblemente cubierto de maleza y abandonado por el propietario original, así que también se limpiará esta semana. Hablando con los jardineros, parece que tenemos mucha suerte de no tener un problema de ratas, y para mantenerlo bajo control, debemos asegurarnos de que todas las zonas comunes y privadas de la urb se mantienen limpias y despejadas.

PISCINA

El mayor pasivo financiero de la mayoría de las urbanizaciones es también su mejor activo: la piscina. Todos somos conscientes de los problemas que ha causado nuestra piscina durante muchos años: se resuelve un problema y luego surge otro. En enero/febrero de 2020, el entonces presidente dispuso que la piscina se volviera a revestir y, creo, que se revisara en general. Todo parecía estar bien hasta el momento en que nos permitieron reabrir la después del covid, y entonces vimos cómo las algas negras habían empezado a subir por las líneas de lechada, la zona estaba sucia en general, a pesar de que habíamos seguido pagando la cuota mensual de mantenimiento de la piscina.

Tuvimos muchas, muchas discusiones, reuniones, etc. con nuestra empresa de piscinas de entonces, que también había sido designada para hacer el rejuntado. Resultó que había subcontratado este trabajo. Nos decía que podía arreglarlo, que era porque la piscina no se había utilizado, etc. etc. Esto se prolongó durante meses, y para ser honesto, la piscina estaba probablemente en el peor estado que había estado en los meses de verano. Los azulejos también se desprendían en tiras por todo el suelo de la piscina. Al final, prescindimos de sus servicios. Tuvimos una reunión con la empresa de la piscina, en la oficina de Penta, con José Ramón, Amanda y el abogado de nuestra comunidad. Después de muchas discusiones, acordaron reembolsarnos 4000€ - más o menos el coste de la obra, más el coste del agua y los informes, etc. Les dimos un ultimátum para que reembolsaran 4.000 euros a la comunidad en un plazo de 14 días de pago para evitar tener que recurrir (potencialmente) a la vía judicial. Para nuestra sorpresa, pagaron la totalidad el último día. Penta fue fundamental en esto, especialmente Amanda, por lo que estamos muy agradecidos. Parte del acuerdo hecho

con la empresa de la piscina fue que este "trato" era estrictamente privado y confidencial entre la comunidad de propietarios y ellos. Por lo tanto, se pide a todos los propietarios que no discutan este asunto externamente (es decir, con nadie que no sea propietario en Iria V).

Entonces necesitábamos urgentemente una nueva empresa de mantenimiento de piscinas y de limpieza de urbanizaciones en general. Hablamos con otras dos empresas, eligiendo una de ellas. Hicieron un buen trabajo para dejar la piscina en un estado decente, pero estaba claro que necesitaba otra revisión completa. A continuación, obtuvimos cinco presupuestos diferentes de cinco empresas distintas para este trabajo, que oscilaban entre los 32.000 euros y los 7.700 euros. Dos de las cinco empresas estaban convencidas de que, si se revisaban las tuberías, etc., la piscina era salvable, es decir, que no era necesario arrancarla por completo y empezar de nuevo. Estuvimos a punto de contratar a una empresa, entonces hicimos una pequeña investigación anónima en los grupos de medios sociales locales, pidiendo informes de las empresas locales de piscinas, buenas y malas. La empresa que estábamos a punto de nombrar tenía algunos informes terribles, pero el nombre de una empresa seguía apareciendo, que no habíamos considerado, con excelentes críticas. Así que nos pusimos en contacto con ellos. El propietario vino y, como todos los demás, nos dijo enseguida que el problema de las algas era que se había utilizado una lechada incorrecta en la piscina, de ahí el color negro. Después de muchas discusiones con él, nos sentimos 100% seguros de su experiencia y sus consejos y decidimos que eran la empresa para el trabajo. La mayoría de los hombres que hacen el trabajo son empleados directos de él, y lo han sido durante muchos años, a diferencia de que él subcontratara el trabajo, lo que había sucedido con el trabajo anterior (y por cierto, las personas que hicieron el trabajo volvieron a su país de origen). Todas las empresas que nos hicieron un presupuesto nos dijeron inmediatamente que nuestra caseta de bombeo era totalmente ilegal y peligrosa: los escalones de bajada estaban rotos, estaba llena de condensación porque no había ventilación y, por lo tanto, se había sobrecalentado, lo que no ayudaba a las máquinas, etc. Estaba sucia y la máquina de productos químicos no funcionaba, lo cual ya sabíamos. Si hubiéramos seguido adelante y hubiéramos hecho una piscina nueva, estaríamos obligados por la legislación europea a tener accesos para discapacitados, así que pensamos que era el momento adecuado para instalarlos. De nuevo, la ley europea dicta que tenemos que tener una máquina química automática; la anterior empresa de mantenimiento había intentado hacerlo manualmente, lo que probablemente contribuyó a su estado.

Hablamos largo y tendido sobre la piscina con el administrador, ya que sabíamos que muchos propietarios estarían encantados de dejar de tener la piscina y los gastos y problemas asociados. Una vez más, en la ley, esto no puede suceder, ya que todos los que compraron aquí lo hicieron con el conocimiento de que había una piscina, y tiene que ser mantenido a un nivel utilizable. La única manera de que esto puede ser anulado es dar a todos los propietarios un aviso de un año para votar - al final de ese año, si 118 casas votan para cerrar, no puede - el voto tiene que ser 100%, o 119 casas. Entre nosotros, pensamos que las obras y los costes propuestos eran la dirección correcta, y las obras empezaron y terminaron en enero. La empresa ha sido excepcional en su nivel, pero la prueba estará en el uso de la piscina. Para ello, también los nombramos como nuestra empresa de mantenimiento de la piscina, junto con su empresa asociada

de mantenimiento de jardines, para que cualquier problema con la piscina sea resuelto por ellos.

Durante la renovación, se hizo evidente que la mitad de los azulejos del suelo de la piscina estaban sueltos, por lo que desde la mitad de la piscina hasta el final de la parte más profunda, hubo que quitar todos los azulejos, lavar la cuenca con ácido, impermeabilizarla y volver a ponerle azulejos. Al final, la revisión completa de la piscina nos costó 11.548€ con IVA incluido - 97€ por casa. Recibimos 4.000 euros de la anterior empresa que se encargó de los trabajos, y además nos ahorramos al menos 2.900 euros en concepto de cuotas mensuales de mantenimiento mientras estaba cerrada/renovada. Así que, en términos reales, la renovación de la piscina le costó a la ciudad algo más de 4.500 euros.

Las dos puertas de acceso a la zona de la piscina eran un desastre, sucias y difíciles de abrir, por lo que también se han sustituido, con cierre automático, al igual que los carteles que muestran las reglas, y las duchas han sido rejuntadas.

El nuevo contrato de mantenimiento mensual es más caro de lo que habíamos estado pagando, porque están haciendo más visitas. En el antiguo contrato, sólo venían tres veces a la semana en pleno verano, lo que claramente no es suficiente, pero luego nos enteramos de nuevo, en la ley valenciana, que una piscina pública/urbana como la nuestra tiene que ser mantenida un mínimo de 5 veces en los meses de verano, o sea del 14 de junio al 14 de septiembre, reduciéndose en los demás meses.

En cuanto a la jardinería y limpieza general de la urbanización, este contrato vuelve a ser más caro que el anterior, pero ahora incluye no sólo la limpieza de jardines y general, sino también, la limpieza de todas nuestras puertas de entrada, puertas de buzones, puertas de contadores eléctricos y de agua, etc. Ahora deberíamos estar en condiciones de que nuestra piscina no nos cueste nada en reparaciones/reemplazos extraordinarios durante los próximos cinco años, que es la duración de la garantía. Pensamos que era una decisión correcta y sensata que la mantuviera la misma empresa que la había reparado - no pueden culparse mutuamente si tenemos problemas.

Lo único que queda por considerar con respecto a la piscina es la zona verde de hormigón que la rodea. Se pintó hace unos años cuando se pintaron el resto de las zonas públicas de la urb. Desgraciadamente, los que lo hicieron utilizaron pintura no porosa, y ahora tenemos el problema de que el agua se queda estancada en charcos cuando llueve, o cuando la piscina está en uso. Esto es antiestético, sucio y obviamente antihigiénico, ya que el agua se queda estancada durante unos días después de la lluvia. La suciedad de los charcos se traslada a la piscina, que se ensucia, y así sucesivamente. Hemos tenido varias opiniones y presupuestos, que de nuevo oscilan entre los 25.000 y los 6.000. Se ha hundido en muchas zonas y, por lo tanto, está desnivelada con muchos peligros de tropiezo. Tenemos que considerar qué hacer con él. En primer lugar, ¿hay que hacerlo, sí o no? En segundo lugar, en caso afirmativo, ¿hay que rehacerlo completamente o hormigonar encima? En tercer lugar, ¿cuándo, este o el próximo año? Nuestra nueva empresa de piscinas nos ha recomendado a alguien para que nos haga este trabajo. Antes de hacer nada, tienen que perforar en varias zonas para ver si pueden determinar la razón de muchas de las zonas que se hunden. Al igual que con la piscina en sí, más problemas pueden ser evidentes como el trabajo comienza en él. Esto

es algo que creemos que debe ser discutido y votado en la AGM del miércoles 9 de febrero de 2022.

Por cierto, otra investigación que hicimos fue sobre el valor de nuestras casas con/sin piscina. Una casa de tres dormitorios en la calle de la piscina, por ejemplo, puede ser valorado alrededor de 150 mil, pero sin una piscina, tal vez alrededor de 120 mil y tardar el triple de tiempo si fuera a venderse. Estas cifras fueron dadas verbalmente por dos agentes inmobiliarios diferentes.

SEGURO

El año pasado, transferimos nuestra cobertura a una empresa llamada GES. A pesar del hecho de que hubo un gran ahorro en la prima -aproximadamente 2.000 euros-, este ahorro de unos 17 euros por casa no fue un ahorro inteligente, ya que muchos propietarios sintieron que tenían que aumentar su cobertura con Mapfre/la propia aseguradora, para asegurarse de que todas las reclamaciones por pérdida de agua estaban cubiertas. GES nos dijo por escrito que la pérdida de agua está cubierta desde la casa hasta el suministro principal de agua, y nos cobró una prima adicional por ello, sin embargo, la redacción de la póliza es muy ambigua. Además, su oficina está en Alicante (Mapfre está en La Zenia), y no tienen personal que hable inglés. No creemos que haya habido ninguna reclamación el año pasado, así que no sabemos cómo es su servicio de reclamaciones, pero no nos sentimos seguros con ellos. Mapfre nos ha presupuestado para este año 3578€. Todavía no hemos recibido el presupuesto de renovación de GES, pero nos han dicho que no es probable que haya un aumento. Su prima del año pasado fue de 2950€, por lo que la diferencia es ahora de unos 628€, es decir, algo más de 5€ por vivienda. Este es también un asunto sobre el que creemos que hay que votar.

BANCO

La cuenta bancaria requiere dos firmas para el pago/retiro de dinero, una mía y otra de Penta, lo que garantiza la seguridad de la cuenta. Los saldos de cierre de los últimos tres años en el banco a 31/12 son los siguientes - 2019 - 36.510€, 2020 - 42.309€, 2021 - 49.538€, por lo que estamos en una muy buena posición financiera, que es gracias a todos los presidentes durante muchos años y en consecuencia significa que no tenemos intención de aumentar nuestras cuotas este año.

Por cierto, de nuevo después de investigar un poco, hemos encontrado que la mayoría de las casas en nuestro tamaño de urbanización pagan hasta 500€ al año.

Como ha habido tantas otras cosas que han ocupado nuestra atención este año pasado, no hemos utilizado el sitio web en todo su potencial. Sin embargo, este año, después de haber limpiado todo de los años que no pudimos celebrar las Juntas Generales, publicaremos las aplicaciones de planificación a medida que las recibamos, así como los boletines de noticias para mantener a los propietarios actualizados.

Es responsabilidad de todos los propietarios comprobar la página web para ver las actualizaciones". Penta también utilizará el sitio web para cualquier información que necesiten darnos.

La dirección es www.iriav.com.

Si aún no está registrado, simplemente haga clic en "login/register" (en la parte superior de la página) y luego - "don't have an account" (bajo las casillas de acceso). Rellene los campos necesarios y alguien se pondrá en contacto con usted para confirmar su inscripción.

Espero verle en la Junta General de Accionistas. Si no puedes asistir, te ruego que utilices tus votos por delegación para participar en el funcionamiento de nuestra comunidad.

Gracias.

Daphne Gellert (Presidenta)