



ACTA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA COMUNIDAD GENERAL DE HACIENDA RIQUELME VIERNES 10TH JUNIO 2022

La reunión de la Junta se celebró en la oficina de la autoadministración de HRGR el viernes 10 de junio de 2022 a las 9.30 horas.

ASISTENTES

Nombre	Cargo
Richard Deeley	Presidente del Resort y de Fase 4
Wendy Walker	Presidenta de Fase 1
Nigel Smith	Presidente de Fase 2
Gordon Hutchinson	Presidente de Fase 3
Bernard Loughrey (vídeo)	Presidente de Fase 5A
Viv Church	Presidenta de Fase 5B
Patrick Flynn (vídeo)	Presidente de Fase 6
Shaneen Benson	Presidenta de Fase 7
Pepa Pérez	Resort Manager & Administrador

Manuel Sánchez, de MS-Legal, asistió a la reunión hasta el punto 11 inclusive.

ORDEN DEL DÍA

1. Aprobación del acta de la reunión de la Junta Directiva del 29.04.2022.

La Junta está de acuerdo con el formato del acta tal y como se envió en abril de 2022.

2. Respeto a los demás y Facebook.

a. El respeto a los demás:

Un Presidente de Edificio (BP) ha sufrido la falta de respeto y el lenguaje inapropiado de otro BP.

ACCIÓN: Manuel Sánchez asesorará jurídicamente al respecto.

CUÁNDO: Para la reunión de la Junta Directiva de septiembre de 2022.

También se dijo que es muy importante que cada miembro de la Junta tenga respeto por los demás con los comentarios que haga.

b. Facebook:

Hubo un intercambio de opiniones sobre la incompatibilidad de ser miembro de la Junta y al mismo tiempo administrador de una página de FB que ha permitido comentarios irrespetuosos y críticas a otros miembros de la Junta. Se acordó que existe un conflicto de intereses ya que la Junta ha sido objeto de falsas acusaciones.



Tras la reunión de la Junta Directiva celebrada en abril, se trata principalmente de una cuestión de respeto al Presidente del Resort y a los demás miembros de la Junta.

Se discutió el papel en Facebook de Shaneen Benson como Presidenta de la Fase 7. La Junta votó, y seis votaron a favor, uno en contra y uno se abstuvo de que ella debe renunciar a su papel como administrador de la página de Facebook de la Voz de los Propietarios. Por lo tanto, la mayoría de la Junta no estuvo de acuerdo con el hecho de que ella continúe como administrador de la página de Facebook a pesar de que no es moderadora de la página.

ACCIÓN: Se pidió a Manuel Sánchez que diera una actualización sobre los acosos relacionados con correos electrónicos y las redes sociales, y el conflicto de intereses.

CUÁNDO: Para la reunión de la Junta Directiva de septiembre de 2022.

La página de FB oficial ha completado el cambio de moderador/administrador.

Las dos páginas de Facebook son completamente diferentes. Una está muy moderada y la otra no. Lo mejor sería tener algo en un punto intermedio; hay que seguir discutiendo cómo se puede lograr esto.

En cuanto al foro oficial de Facebook, se va a revisar con el objetivo de permitir un debate más abierto y comentarios sin censura.

Se acordó empezar a trabajar juntos con el objetivo de que ambas páginas de Facebook se conviertan en una sola.

ACCIÓN: Revisión del foro oficial de Facebook junto con la otra página de Facebook.

CUÁNDO: Para la reunión de la Junta Directiva de septiembre de 2022.

3. Actualización de las acciones de la reunión de la Junta celebrada el 29.04.2022.

Se revisó y actualizó la lista de acciones de la reunión del Consejo celebrada el 29.04.2022. Se adjunta al acta la lista de acciones con las actualizaciones.

4. Cuestiones de salud y seguridad (barras de metal en el césped y coste de STV de las reparaciones).

Se ha detectado que se habían colocado barras metálicas a propósito en el césped para dañar los cortacéspedes de STV. Tenían entre 25 y 85 centímetros de largo.



Por suerte, los únicos daños fueron materiales en el cortacésped de STV. Sin embargo, si hubiera saltado en otra dirección, podría haber causado daños personales muy graves.

ACCIÓN: La comunidad pagará el coste de la reparación del cortacésped de STV.

CUÁNDO: Julio de 2022.

ACCIÓN: Pedir a STV que sea más cuidadosa e inspeccione cada zona antes de empezar a trabajar. Les llevará un poco más de tiempo; sin embargo, es por motivos de salud y seguridad.

CUÁNDO: Tarea en curso.

ACCIÓN: La comunidad emitirá una denuncia en la Guardia Civil relacionada con las barras de metal dejadas en el césped.

CUÁNDO: Junio de 2022.

La comunidad sigue teniendo problemas con el robo de bicicletas de los garajes. Es muy importante que los propietarios afectados informen a seguridad inmediatamente después de detectar el robo. (968 03 2039) o por correo electrónico a hacriquelme@gmail.com

También es importante señalar que los objetos que se dejan en los garajes son responsabilidad de los propietarios.

5. El dinero de Polaris World: ¿qué hacemos con él?

El objetivo de la Junta es utilizar este dinero (222.452 euros) para mantener el mismo nivel de cuotas en 2023. Sin embargo, hay varios proyectos que requieren financiación.

6. Actualización del Departamento de Estética (ex-Planificación).

Como se informó anteriormente, Nigel Smith, PP2, está ahora en el cargo del Departamento de Planificación.

Debido a la confusión entre la obtención de la licencia de obras del Ayuntamiento de Murcia y la obtención del permiso estético del Resort de acuerdo con los Estatutos, hemos cambiado el nombre por el de Departamento de Estética.

ACCIÓN: Es necesario cambiar la Guía publicada en la página web y eliminar el depósito de seiscientos euros para la pavimentación. Ya no se pedirá a los propietarios. Se continuará con



las inspecciones antes y después de la pavimentación para confirmar que no hay daños en la zona. Si es así, se avisará al propietario para que pague el coste de la reparación.

ACCIÓN: Manuel Sánchez repasará la guía de modificación estética en apartamentos y asesorará sobre lo que hay que añadir para dejar claro que la licencia del Ayuntamiento de Murcia es un requisito.

Si un propietario presenta una solicitud de cambio estético que no está en la guía, se pondrá en espera ya que debe llevarse a la siguiente Junta. Si se requiere un cambio, se llevará a la siguiente Junta General para ser aprobado a nivel de edificio y de comunidad general.

La mayoría de las obras en HR son menores por lo que sólo es necesario presentar una declaración responsable ante el Ayuntamiento. No obstante, es responsabilidad del propietario asegurarse de que obtiene cualquier trámite o licencia que necesite del Ayuntamiento de Murcia.

7. Contrato A2Z - Actualización e información.

El contrato ha sido revisado por el abogado y aprobado, por lo que se firmará.

8. Cifras del presupuesto consolidado (EUCC y GC).

Como cada año, Ron Locke ha elaborado las tendencias de los costes de la EUCC y la GC desde 2008 hasta 2021.

ACCIÓN: Se acordó por todos los miembros de la Junta enviar las tendencias a todos los propietarios.

Se adjunta a esta acta.

9. Disposición de aseos para discapacitados en El Casón.

El único aseo para discapacitados de El Casón está a cien metros del restaurante. No siempre está abierto, y la llave la tiene el personal del restaurante. Por lo tanto, si alguien necesita acceder, tiene que pedir la llave al restaurante. Para una persona con problemas de movilidad, ir y volver de un lugar a otro puede ser bastante difícil.

LOTs Murcia ha afirmado anteriormente que, al ser El Casón un edificio protegido, está exento de la normativa que exige un aseo en la planta baja. Sin embargo, Manuel Sánchez confirmó que cuando alguien obtiene la licencia de funcionamiento para abrir un negocio debe contar con un aseo para discapacitados.



ACCIÓN: Manuel Sánchez revisará la situación legal y asesorará sobre qué tipo de guía puede dar la comunidad a los administradores, PwC, sobre lo que deben hacer.

ACCIÓN: Manuel Sánchez informará a PwC de la situación actual y pedirá una solución.

CUÁNDO: Junio de 2022.

10. Política de seguridad contra incendios para las zonas comunes y los apartamentos.

Se ha elaborado un escrito para que el Ayuntamiento de Murcia se dirija al departamento correspondiente y aconseje qué tipo de política de seguridad debe tener la Comunidad.

11. Piscinas.

Hubo un largo debate relacionado con tres puntos principales:

- a. Uso no autorizado.
- b. El informe elaborado por la BP de Jara 3, Lynn Dagnall.
- c. El informe elaborado por Shaneen Benson y Barbara Burks.

Gracias a Lynn Dagnall, Shaneen Benson y Barbara Burks por su tiempo en la elaboración de los informes.

ACCIÓN: Es necesario que sigan las indagaciones por parte de Richard Deeley, Manuel Sánchez y Pepa Pérez.

Para la gestión de las piscinas este verano, se propone contratar el servicio de dos vigilantes adicionales durante 2 meses (julio y agosto). Los vigilantes trabajarán de 11:00 a 21:00 horas. Los días de descanso serán cubiertos por Vigilant. Se acordó que la recomendación de implementar el uso de pulseras no se llevará a cabo.

ACCIÓN: Establecer las acciones para los guardias adicionales. Normas según los avisos en las piscinas.

ACCIÓN: Revisar los horarios en los carteles de las piscinas para asegurarse de que todas están abiertas de 9.00 y 21.00.

CUÁNDO: Junio de 2022.

ACCIÓN: Actualizar la señalización de las piscinas para añadir que no está permitido vapear. Pedir a Atlantir que elabore una pegatina para actualizar la señalización actual de fumadores.



Las normas actuales de la piscina son de 2018.

ACCIÓN: Actualizar en consecuencia.

CUÁNDO: Junio de 2022.

12.Actualización sobre los proyectos - Para que los PPs proporcionen información.

a. Mantenimiento y reparaciones.

Se han iniciado las reparaciones de los caminos; es un trabajo en curso. Wayne Farrell está ayudando a la Comunidad con las inspecciones una vez terminadas las obras y ha sugerido puntos válidos para mejorar. Las reparaciones se suspenden en julio y agosto, a menos que haya un problema importante de salud y seguridad.

b. El cambio climático.

Hubo una propuesta de captar el agua del aire mediante un proceso de humidificación; se ha revisado y se ha comprobado que no es viable desde el punto de vista económico y práctico. El subcomité ha subrayado la necesidad de ser más conscientes de los tiempos de encendido de las balizas de los caminos, farolas en las calles y las luces de la piscina. Es algo que, con el aumento del coste de la electricidad, debe ser revisado y modificado mensual o bimensualmente para ajustar los tiempos de encendido y apagado.

El subcomité también está estudiando el potencial de las pequeñas turbinas eólicas, e informará al respecto.

Están investigando opciones para captar el agua de lluvia de los edificios. Se han pedido los metros cuadrados de los edificios para hacer algunos cálculos. La información se facilitó al subcomité por correo electrónico.

ACCIÓN: El subcomité seguirá trabajando en los cálculos y las opciones para captar el agua de lluvia y otras ideas.

CUÁNDO: Dar una actualización en la próxima reunión de la Junta.

Solar

Paneles fotovoltaicos: se presentaron tres presupuestos de ingenieros para desarrollar el proyecto.

- 27.000€



- 26.605€
- 22.300€

Tras un intercambio de opiniones, la Junta acordó revisar los tres presupuestos de los tres ingenieros antes de designar uno.

ACCIÓN: Nigel Smith enviará una lista de los documentos, requisitos e información que los tres ingenieros deben presentar para decidir cuál es el mejor para la comunidad.

CUÁNDO: Junio de 2022.

ACCIÓN: Se establecerá un calendario para la elaboración y presentación del proyecto una vez contratado el profesional que lo realizará. Este proyecto será el documento que se utilizará para la licitación de la instalación con un mínimo de cinco empresas instaladoras. El proyecto también se utilizará para solicitar subvenciones del gobierno. Aunque no hay garantía de que se concedan a la comunidad, al menos lo intentaremos.

La Junta tomará las decisiones sobre el documento del proyecto y los costes asociados, que incluirán un arquitecto.

Una vez que se hayan recibido las ofertas, se enviará a los propietarios para su consulta.

c. Urbit.

ACCIÓN: Wendy Walker tendrá una reunión con el personal de Urbit para relanzar la aplicación. Parte del relanzamiento está en un video que se ha producido.

CUÁNDO: Tan pronto como el personal de Urbit esté disponible.

d. Políticas y procedimientos.

Bernard Loughrey y Nigel Smith siguen trabajando en las políticas y procedimientos. Su objetivo inicial es la preparación de una política de contratación revisada que se adapte a la organización de la autoadministración; se ha preparado un primer borrador que está siendo revisado. También están diseñando una plantilla específica para todas las políticas y procedimientos futuros, y han preparado el borrador de un índice de políticas.

Protección de datos: ¿Qué información guardamos y qué uso hacemos de la información? Shaneen Benson y Atico34 (empresa que gestiona los datos de la comunidad) lo desarrollarán.



e. Comunicaciones.

Boletín informativo: Se va a revisar el boletín informativo para actualizar el formato y dar información útil a los propietarios. Se anunciará un nuevo editor a su debido tiempo. Por el momento, el boletín no se publicará.

Página web: La página web actual se mostró en la pantalla. Se explicó cómo funciona. Se confirmó que no es fácil encontrar información. Patrick Flynn también puso en la pantalla la página web de otro Resort. En comparación con la página web de HR, quedó claro que la comunidad necesita algo más fácil para que los propietarios puedan entrar y encontrar información, noticias, etc.

Hubo una reunión con Tim Baily (actual hospedador) para hacer algunos cambios en la página web actual para poder avanzar a la nueva página web.

ACCIÓN: Richard Deeley, Patrick Flynn y Shaneen Benson recibieron el visto bueno de todos los miembros de la Junta para avanzar en el diseño de la nueva página web. Ahora la Comunidad está a la espera de recibir propuestas de dos diseñadores diferentes. Una vez que se reciban las propuestas, se compartirán con la Junta para tomar una decisión.

El coste estimado sería de unos 10.000 euros como máximo.

CUÁNDO: En cuanto se reciban las dos propuestas.

f. Estatutos.

No hay ninguna actualización para esta reunión de la Junta. Bernard Loughrey ha señalado que la última traducción al inglés de los Estatutos enviada por MS-Legal es más comprensible, pero que requiere la ratificación legal antes de ser distribuida y puesta en uso por la Comunidad.

g. GNK

Se adjunta al acta el informe de Gordon Hutchinson tras la reunión y el seguimiento con GNK.

13.Actualización de los deudores y comparación con el mes de abril.

Charlotte ha empezado a trabajar en la preparación de toda la documentación para los monitorios de este año.

Son cincuenta los monitorios que queremos presentar este año. Cada uno debe tener preparados cuatro documentos y el desglose de la deuda que vamos a reclamar. Algunos



deudores tienen 5 años de deuda que vamos a reclamar este año y como solo tenemos las cuentas hasta 2019, está tardando un poco más de lo habitual.

En el momento de la reunión, Charlotte había terminado la preparación de todos los documentos y han sido firmados por el PR.

El siguiente paso será enviar un burofax a cada deudor. Este es un requisito legal para presentar los monitorios en el juzgado.

Para algunos de los miembros del Consejo no estaba claro al 100% lo que implica el proceso de monitorios.

ACCIÓN: Solicitar al abogado encargado del proceso de monitorios que redacte una guía fácil de seguir con información sobre el proceso para facilitarla a todos los miembros de la Junta.

CUÁNDO: Julio

14.Actualización del agua de riego.

No hay noticias de Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) sobre la autorización provisional.

15.Gestión de las redes sociales y de la página web.

Véanse los comentarios anteriores en los puntos 12.e y 2.

16.Emisión de tarjetas de descuento.

Es necesario que los propietarios presenten una factura de electricidad o de agua que no tenga más de 3 meses de antigüedad para recoger su tarjeta de descuento en la oficina de información.

17.Aumento del coste - Jose.

Tras examinar la solicitud del contratista de mantenimiento, Jose, la Junta acordó por unanimidad aprobar el aumento de su tarifa horaria de 14 euros + IVA a 17 euros + IVA.

18.Política del grupo de trabajo.

El requisito futuro para cualquier grupo de trabajo es establecer objetivos claros, actualizaciones mensuales, permisos y directrices claras por escrito.

La Junta acordó que, para todos los futuros grupos de trabajo creados por la Junta desde un miembro, se incluirá un procedimiento formal en el que se indiquen los objetivos, los permisos, las directrices y los criterios de información.



19. Oficina de Información.

Tras revisar la situación de la oficina de información con un contratista, quedó claro que invertir en las reparaciones sería un despilfarro de dinero debido a la forma en que la oficina está instalada en el suelo de baldosas con respecto al terreno circundante (es decir, está sujeta a inundaciones). Por lo tanto, se solicitó un presupuesto para eliminar la oficina actual y construir una nueva oficina de información de madera a un nivel más elevado. Se trata de unos 38.000 euros, incluyendo todas las instalaciones de electricidad y fontanería. También las unidades de aire acondicionado.

La Junta preguntó a Manuel Sánchez si era posible utilizar una de las unidades vacías de El Casón para la oficina de información. Como ejemplo, el bajo comercial que solía ser la tienda de golf.

ACCIÓN: Manuel Sánchez se pondrá en contacto con PwC para solicitar esta información.

CUÁNDO: Julio de 2022.

Si no es posible utilizar uno de estos bajos, el RM y el PR buscarán una solución rentable.

20. Yvonne Verhoeven - La historia.

La Junta toma nota de la información proporcionada por Yvonne Verhoeven. El Presidente del Resort leyó un correo electrónico de Yvonne en el que se explicaba exactamente lo que ocurrió esa noche, que es ligeramente diferente de lo que se había dicho anteriormente. Un tercer propietario formó parte de la respuesta, tanto pidiendo ayuda como proporcionando cierta asistencia al vigilante.

21. Opción de grava en las terrazas de la planta baja (departamento de estética).

Si los propietarios solicitan la colocación de grava en sus jardines privados, estará sujeta a la aprobación del Departamento de Estética. Siempre y cuando la grava sea la misma piedra que STV está utilizando en otras áreas, será aceptable.

22. Reducción de la altura de los setos de las terrazas de la planta baja (departamento de estética).

Hubo un intercambio de opiniones sobre este tema. Los Estatutos no dicen nada sobre la altura de los setos privados, sin embargo, siempre se ha mantenido como referencia la altura



de la repisa que rodea el edificio. Hay algunos apartamentos en bajo que tienen setos más altos para preservar la intimidad, y otros que prefieren tener la parte frontal un poco más baja para disfrutar de las vistas.

La Junta indicó por unanimidad que no hay inconveniente en dejar que los setos aumenten o reduzcan su altura si STV puede hacerlo dentro del calendario en los meses de recorte de setos.

23. Puerta de acceso peatonal adyacente a la Fase 4.

La solicitud de este acceso, recibida de un propietario, fue comprobada con el equipo de seguridad, y se ha emitido un informe, véase más abajo:

"Desde el punto de vista de seguridad, crear una puerta en la valla perimetral sería una muy mala idea. No es recomendable.

Debilitaría el control actual de un perímetro del complejo sellado y con alarma que garantiza que los residentes habiten un entorno seguro y protegido.

Cualquier método de acceso peatonal no supervisado creará riesgos inaceptables. Los residentes se dejan las puertas del edificio abiertas todo el tiempo. ¿Cómo podemos garantizar que la puerta se mantenga cerrada? Si se trata de llaves, se copiarían y se entregarían a otras personas. La gente de la zona podría llegar a entrar en el complejo sin control de seguridad. Si se utiliza una cerradura con código electrónico, el código se compartiría con todo el mundo.

Los niños dejarán la puerta abierta.

Si se instala un muelle de retención, puede estar seguro de que la gente lo anulará calzando la puerta para permitir que sus amigos entren. Los delincuentes se darán cuenta rápidamente de un punto débil de seguridad para acceder al complejo.

Incluso si el guardia de control pudiera vigilar la puerta con una cámara, ¿cómo va a comprobar si la persona que entra por la puerta tiene un acceso legítimo?

Ahora, con una sola entrada, es posible controlar quién entra y sale. Con un portón, sin supervisión, cualquiera podría entrar, robar bienes y salir fácilmente por el portón sin ningún control. Se necesitaría un guardia en la puerta las 24 horas del día para mantener la seguridad del complejo".

La Junta confirma la denegación de esta solicitud.



24. Mejora del acceso a las terrazas abiertas de aire acondicionado.

Algunas de las puertas de las terrazas de aire acondicionado están abiertas y otras no. Las llaves están disponibles en seguridad.

25. Paisajismo.

Debido a la falta de tiempo y a las reuniones posteriores, la Junta va a convocar una reunión aparte en julio para tratar este asunto.

26. A.O.B.

- a. El PR informó de que se ha efectuado el pago final a Resortalia en relación con la factura pendiente por su último mes de trabajo. Nuestro anterior abogado nos había sugerido que retuviéramos el pago porque no se había realizado un traspaso adecuado. Resortalia ha notificado recientemente su intención de emprender acciones legales para recuperar la retención. Así que, en lugar de hacer frente a los costes legales, más los daños y perjuicios que pueda reclamar Resortalia al perseguir la cantidad pendiente, hemos liquidado la cuenta de acuerdo con el asesoramiento legal dado por nuestro actual abogado.
- b. Juntas generales de los edificios: antes de que termine el verano se comunicará a los BP las fechas disponibles para las juntas generales de sus edificios en 2023.
- c. Se hizo una pregunta sobre los números de teléfono directos. El más solicitado es el de seguridad, que es el 968 03 2039.
- d. Se elaborará una bibliografía con todo el asesoramiento jurídico del abogado para que sirva de referencia a los miembros de la Junta. Todos los miembros de la Junta están de acuerdo con esto. Bernard Loughrey lo coordinará.
- e. Se ha confirmado que la Junta General de la Comunidad de HRGR se celebrará el 8 de febrero de 2023.

La reunión terminó a las 15.16.