



## **ACTA DE LA REUNIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA COMUNIDAD GENERAL DE HACIENDA RIQUELME - MARTES 27 DE ABRIL DE 2021 A LAS 10.40**

La reunión presidida por Gordon Hutchinson, como Presidente del Resort, comenzó a las 10.40 horas con la asistencia de los siguientes

### **ASISTENTES**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Gordon Hutchinson	Presidente del Resort
Mike Portlock	Presidente de Fase 2
Rod Howarth	Presidente de Fase 4
Ron Locke	Presidente de Fase 5A
Viv Church	Presidenta de Fase 5B
John Barr	Presidente de Fase 6
Margaret Daniels	Presidenta de Fase 7
Pepa Pérez	Resort Manager

### **REPRESENTADOS**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Representado por</b>
Wendy Walker	Presidenta de Fase 1	Gordon Hutchinson

### **ORDEN DEL DÍA**

- 1.** Presupuestos de las Subcomunidades 2021.
- 2.** Juntas Generales Ordinarias de las Subcomunidades.
- 3.** Póliza de Seguro.
- 4.** Cuenta bancaria.
- 5.** El Casón.



6. Apertura de piscinas.
7. Procedimiento para contenedores de escombros – zona del acopio.
8. Jardinería - propuesta de un Presidente de Edificio.
9. Líneas amarillas a lo largo de las carreteras para controlar las zonas de aparcamiento.
10. Eliminación de los proyectores en la zona deportiva.
11. Facebook.
12. AOB.

## **DEBATE Y ACUERDOS**

### **1. Presupuestos de las Subcomunidades 2021.**

El equipo de autoadministración ha estado trabajando en la conciliación del presupuesto 2019/2020 y el presupuesto 2021. Ha sido una tarea muy difícil debido a la falta de información exacta que nos entregó Resortalia durante la transición. Un enorme agradecimiento a Paul Sawyers por su gran ayuda en la resolución de los problemas encontrados durante el proceso, y a David Dwyer por su ayuda en la elaboración de los Informes Financieros que serán enviados inicialmente a todos los Presidentes de Edificio, y posteriormente a los propietarios en cada uno de los 73 edificios adheridos a la autoadministración.

Todavía quedan algunas tareas importantes por completar, y el equipo de autoadministración seguirá trabajando en ello.

**ACCIÓN:** El equipo de autoadministración comenzará a enviar la información financiera a los Presidentes de Edificio para su revisión y confirmación. Los Presidentes de Edificio deberán entonces solicitar la inclusión de cualquier cantidad extra en los diferentes fondos del edificio.

**CUANDO:** La semana del 03.05.2021 – Hecho.



## 2. Juntas Generales Ordinarias de la Subcomunidad.

La Asamblea General Anual de la EUCC ha sido convocada para el 14.05.2021. A esta reunión están invitados únicamente los BP. Se hará en persona y por videoconferencia. Queremos asegurarnos de que funciona haciéndolo de esta manera, con el objetivo de utilizar el mismo sistema para las Juntas Generales de las Subcomunidades. Nuestro principal objetivo es dar la oportunidad a todos los propietarios que no estén en HRGR o no se sientan seguros de asistir en persona debido al COVID, para poder escuchar y unirse a la junta por videoconferencia (ZOOM).

En esta ocasión, será imprescindible que cualquier propietario que asista vía zoom envíe TAMBIÉN el formulario de delegación debidamente cumplimentado indicando el sentido de su voto. De lo contrario, su asistencia y voto no se registrará.

**ACCIÓN:** Establecer un calendario para las Juntas Generales de las SC que se hayan adherido a la autoadministración, dando la oportunidad a los propietarios de asistir por videoconferencia, al tiempo que se toman las medidas necesarias para cumplir con la normativa COVID.

**CUANDO:** A finales de mayo - principios de junio de 2021 – Hecho.

## 3. Póliza del Seguro.

- a) **Se enviará comunicado a todos los propietarios con el procedimiento actualizado:** El Comunicado se ha enviado a todos los miembros de la Junta antes de la reunión. Se aprueba por unanimidad, **por lo que se enviará la nueva información actualizada a todos los propietarios la semana del 03.05.2021. Hecho.**
- b) **Propuesta para reducir las reclamaciones de responsabilidad civil con un coste inferior a 100€:** La información sobre este punto



fue enviada a la Junta antes de la reunión. Se dio la siguiente explicación:

*"La razón principal de introducir la franquicia de 300€ en la póliza de este año era reducir el número de siniestros para que la GC pudiera acudir a más compañías aseguradoras en 2022. Las compañías a las que se acudió para la póliza de 2021 no estaban interesadas en presentar una oferta debido al elevado número de siniestros acumulados en los últimos 5 años.*

*La franquicia actual de 300 euros es sólo para fugas de agua.*

*Cuando los daños en un apartamento o grupo de apartamentos provienen de una fuga de agua causada por la falta de mantenimiento o un defecto de construcción en una zona comunitaria, se puede aplicar la cobertura de responsabilidad civil para hacer frente a la reparación de los daños.*

***Ejemplo:***

- La rotura del tejado provoca una filtración de agua en un apartamento.*
- La reparación de la rotura del tejado causante de los daños debe ser realizada y pagada por la Subcomunidad.*
- La reparación de los daños en el apartamento puede ser reclamada bajo la cobertura de responsabilidad civil de la póliza del seguro de la CG.*

*Muchas de estas reclamaciones son inferiores a 100 euros. Por ello, la propuesta para evitar que se mantenga el mismo nivel de reclamaciones es la siguiente:*

- Cuando el coste de la reparación de los daños en el apartamento sea igual o inferior a 100 euros, se pagará directamente con el presupuesto de la CG. No se abrirá ninguna reclamación con la aseguradora.*
- Cuando el coste de la reparación de los daños en el apartamento sea superior a 100 €, se abrirá una reclamación con la compañía de seguros, y Mapfre pagará el coste total*



*de la reparación de los daños, si el daño está cubierto y ha sido la primera vez que los daños han sido causados por la zona defectuosa".*

**ACCIÓN:** El Comité se mostró de acuerdo por unanimidad con la propuesta y la aprobó con efecto inmediato.

**CUANDO:** Con efecto inmediato para todos los siniestros abiertos a partir del 1 de enero de 2021 y los futuros.

**c) Información actualizada de aplicación en la póliza 2021:**

Se dio una actualización sobre la póliza 2021:

- A.** Se continúa trabajando para eliminar el límite de responsabilidad para asegurar que la Comunidad tenga una cobertura total del Resort en caso de catástrofe.
- B.** No añadir la cobertura de la cláusula 5 de responsabilidad civil. Esta cláusula está sujeta a abusos y puede aumentar las reclamaciones de escasa cuantía. A continuación, se muestra una traducción de la cláusula 5.

*La responsabilidad civil derivada de lo siguiente se entenderá que cubre específicamente los siguientes riesgos*

- Daños producidos como consecuencia de incendio, explosión o inundación que hayan tenido su origen en los bienes propiedad del Asegurado o en sus instalaciones.*
- Daños derivados de la negligencia o de las acciones u omisiones negligentes de los empleados en el servicio del inmueble.*
- Los daños causados por elementos comunes del complejo inmobiliario. En este caso la Responsabilidad Civil imputable al Asegurado se calculará en función del porcentaje de copropiedad que ostente.*
- Los daños sufridos por los copropietarios, inquilinos y por las personas que convivan con ellos.*



- C.** No se incrementará la franquicia a 1.500 euros para los daños por agua. El volumen de siniestros está actualmente controlado, por lo que es innecesario.

**ACCIÓN:** Una vez aprobado por unanimidad por parte del comité, seguir adelante con las recomendaciones del apartado **c)**. Informar a Risk Media para que proceda.

**CUANDO:** Inmediatamente. Hecho.

#### **4. Cuenta Bancaria.**

Seguimos investigando las opciones para abrir una cuenta separada en una entidad bancaria diferente para tener todo el dinero garantizado por el Fondo Nacional de Garantía. No es fácil ya que los bancos no quieren tener dinero si no se va a invertir.

**ACCIÓN:** El Comité decidió solicitar a los abogados un asesor financiero para que asesore a la Comunidad sobre las diferentes opciones.

**ACCIÓN:** Ron Locke redactará una comunicación a todos los propietarios.

**CUANDO:** En mayo.

**Nota tras la reunión:** Se mantuvo una reunión con CAJAMAR el jueves 29.04.2021 y van a enviar información sobre las opciones de inversiones sin riesgo o de muy bajo riesgo para la comunidad.

#### **5. El Casón.**

El abogado que representa a la Comunidad en el proceso concursal de Polaris World ya ha sido aceptado por el juez para estar presente en el procedimiento. Esto significa que, si se produce alguna actualización o cambio en el proceso, recibiremos la información de primera mano del juzgado. Debido a lo tardío de nuestra entrada en el procedimiento judicial, el juzgado no ha proporcionado a nuestros abogados todos los documentos que estaban disponibles desde el principio. Sin embargo, están revisando toda la documentación entregada (cientos de páginas),



para elaborar un informe. Después habrá una reunión con Price Waterhouse (PWH) para saber cuáles son nuestras opciones para conseguir las cuotas pendientes.

## **6. Apertura de las piscinas.**

Por el momento no hay suficiente información sobre la normativa COVID para las piscinas de este año. Por lo tanto, se acordó por la Junta Directiva discutir esto de nuevo a finales de mayo - principios de junio.

**ACCIÓN:** El equipo de autogestión enviará un recordatorio de las 7 piscinas abiertas actualmente.

**CUANDO:** La semana del 3.05.2021 – Hecho.

## **7. Procedimiento para contenedores de escombros – área del acopio.**

Se ha revisado el procedimiento de los contenedores de escombros con el fin de establecer un procedimiento para los contenedores ubicados por los contratistas en el área del acopio en la Fase 7. Se presentaron varias opciones a la Junta. A continuación, se incluye lo que se ha decidido por unanimidad.

**El punto clave de esta opción es reservar la zona para colocar el contenedor y dar un plazo máximo al contratista para tenerlo allí. Pasado ese tiempo, tendrá que ser retirado para que otro contratista aproveche la zona. Pasos siguientes:**

- El número máximo de contenedores que se pueden colocar en el área del acopio es de 6, con sólo 1 por contratista.
- Se marcará un plano con la ubicación exacta de cada unidad.
- Los contratistas tendrán que presentar un formulario de solicitud para obtener el permiso para colocar el contenedor en el área del acopio.



- Habrá un tiempo limitado para tenerlo allí (30 días). Con la condición de que el contenedor se cambie cuando esté lleno.
- La reserva de la zona no puede continuar después de 30 días a menos que no haya ningún contratista en la lista de espera.
- El contratista tendrá que pagar una fianza de 300 euros una vez que obtenga el permiso para colocar el contenedor y antes de su llegada.
- Una vez retirado el contenedor, se revisará la zona para comprobar que no se han dejado restos, antes de devolver la fianza de 300 euros.
- El contratista tendrá que pagar una cantidad no reembolsable de 100 euros al mes cada vez que reserve una zona para un contenedor. Incluso si la reserva se prolonga (más de 30 días), el contratista tendrá que pagar mensualmente. El pago se realizará antes de la instalación del contenedor.

**ACCIÓN:** La puerta de acceso al área del acopio estará cerrada. El horario de apertura será de 6 a 18 horas. El personal de seguridad se encargará de custodiar la llave y asegurarse de que se cierra y se abre en los horarios mencionados.

**CUANDO:** En cuanto el nuevo procedimiento esté en marcha.

**ACCIÓN:** Cerrar el procedimiento y enviar comunicado a todos los propietarios y contratistas principales.

**CUANDO:** En mayo. El procedimiento se adjunta como documento en el envío de esta acta.

## **8. Jardinería - propuesta de un Presidente de Edificio.**

Hubo una propuesta de un Presidente de Edificio para sustituir el césped de la parte trasera de su edificio y cubrirlo con hormigón impreso. Se incluye a continuación foto como ejemplo.



Después de una larga discusión, el Comité decidió por unanimidad rechazar la propuesta. Se acordó que sería una buena alternativa para los caminos de paso en el futuro.

#### **9. Líneas amarillas a lo largo de las carreteras para controlar las zonas de aparcamiento, y límite de velocidad.**

Se ha observado que es muy frecuente que los coches de propietarios, inquilinos, proveedores, etc., aparquen en las aceras o en las entradas de los garajes. El equipo de autoadministración ha obtenido presupuestos de 2 empresas diferentes para pintar líneas amarillas en las zonas donde es un problema. El Comité acordó por unanimidad seguir adelante con el proyecto.

**ACCIÓN:** Gordon Hutchinson se reunirá con John Barr para confirmar las zonas a pintar en la Fase 6. Una vez hecho esto, se organizará para que la pintura sea realizada por la empresa más económica.

**ACCIÓN:** Se enviará un comunicado a todos los propietarios con más detalles sobre las zonas pintadas y el límite de velocidad según la información que se indica a continuación.

**CUANDO:** En mayo.

**Límite de velocidad:** El pasado 10 de noviembre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la nueva normativa sobre límites de velocidad. Estará en vigor a partir del 11 de mayo de 2021. Este cambio afecta a HR ya que el límite de velocidad se reducirá a 30km.



**ACCIÓN:** Se solicitará al Ayuntamiento de Murcia la actualización de la señalización de los límites de velocidad en HR. Las carreteras dentro del Resort son públicas por lo que el Ayuntamiento debe encargarse de ello.

**CUANDO:** En mayo.

### **10. Retirada de los proyectores de la Zona Deportiva.**

A raíz de la petición de un propietario de retirar los proyectores del Área Deportiva, se recordó que nunca han funcionado. De hecho, nunca se conectaron a un suministro eléctrico.

Ya en 2013, cuando el Área Deportiva era todavía propiedad de PW, se solicitó la retirada de los focos. Sin embargo, no tenemos más información sobre el resultado de esa solicitud.

Es muy complicado retirarlos debido a la ubicación y al difícil acceso. El equipo de autoadministración seguirá buscando opciones teniendo en cuenta que no es un requerimiento de alta prioridad.

**ACCIÓN:** Se investigarán otras opciones para retirar los proyectores

**CUANDO:** Durante los próximos 2-3 meses.

### **11. Facebook.**

Se dejó claro que el Comité no tiene ninguna obligación de leer los mensajes publicados en las diferentes páginas de Facebook.

**ACCIÓN:** Se redactará un comunicado por parte de John Barr sobre cómo está configurada la página de Facebook de la Comunidad y cómo utilizarla.

**CUANDO:** A principios de mayo. Hecho.



**12. AOB.**

No habiendo más asuntos que tratar, la reunión se dio por concluida a las 12.19 horas.