



ACTA DE LA REUNIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA COMUNIDAD GENERAL DE HACIENDA RIQUELME CELEBRADA EL MIÉRCOLES 2 DE NOVIEMBRE DE 2022.

La reunión de la Junta Directiva, presidida por Richard Deeley en calidad de Presidente del Resort, se celebró en la oficina de la autoadministración de HRGR el miércoles 2 de noviembre de 2022 a las 9.00 horas.

ASISTENTES

Nombre	Cargo	%
Richard Deeley	Presidente del Resort y de Fase 4	10,70
Steven Nicholson	Presidente de Fase 1	20,50
Nigel Smith	Presidente de Fase 2	17,90
Philip Kirwan	Presidente de Fase 3	9,10
Brian Headley	Presidente de Fase 5A	7,17
Félix Pérez	Presidente de Fase 5B	9,90
Patrick Flynn	Presidente de Fase 6	5,31

REPRESENTADOS

Nombre	Cargo	%	Representado por
Shaneen Benson	Presidenta de Fase 7	15,30	Pepa Pérez

Manuel Sánchez, de MS-Legal, asistió a la reunión.

Pepa Pérez actuó como secretaria de la reunión.

ORDEN DEL DÍA Y DECISIONES ADOPTADAS

1. Actualización de la Junta.

Se dio la bienvenida a los 3 nuevos Presidentes de Fase. A continuación, se indica el nombre del anterior Presidente de Fase y el nombre del nuevo.



- Fase 1: Wendy Walker - Steven Nicholson
- Fase 3: Gordon Hutchinson - Philip Kirwan
- Fase 5B: Viv Church - Félix Pérez

2. Asuntos de salud y seguridad.

a. Accidente de coche en Egeo (Fase 4).

El coche tuvo un posible fallo mecánico, se salió de la carretera y atravesó la valla a gran velocidad en altura. Dañó 10 paneles de la valla que fueron reparados en 10 días. En ningún momento estuvo en riesgo la seguridad del Resort, ya que la valla estaba vigilada por un vigilante estático o por cámaras térmicas. El coste de la reparación se recuperará del seguro del vehículo que causó el accidente. El coste del vigilante adicional durante 2 noches y el coste de la cámara térmica provisional también se reclamará al seguro del vehículo; sin embargo, aún no podemos confirmar si estará cubierto o no.

b. Imbornales – evacuación de pluviales (accidente entre las fases 6 y 7).

Todavía no se ha aclarado en detalle cómo ocurrió el accidente. El seguro de la EUCC se hace cargo de los daños.

c. Fuga de gas en Jengibre 2 en la Fase 2:

Hubo una fuga de gas. La primera llamada es siempre a la compañía de gas (0034) 900 924 622. En función de la ubicación de la fuga, la compañía de gas aconseja lo que hay que hacer. En este caso, la fuga estaba en el exterior, por lo que se aconsejó a los responsables de seguridad que retiraran cualquier fuente de ignición de la zona.

A raíz de esto, la Junta va a investigar qué medidas preventivas podemos tomar.



d. Alarma de incendios:

La empresa que instala la alarma adicional está esperando la entrega de un pequeño componente antes de poder comenzar la instalación. Se ha confirmado con la empresa esta mañana que esperan poder empezar con la instalación en los edificios en un plazo de 7 a 10 días.

3. Actualización de los deudores.

A 30 de septiembre de 2022, el desglose de los deudores es el siguiente:

- 99 propietarios privados
- 9 bancos
- 7 empresas
- 19 propietarios anteriores que ya han vendido sus apartamentos.

A medida que se vaya concluyendo este proceso, Charlotte se pondrá en contacto con la Presidentes de Edificio para informarles.

Para el próximo informe de deudores se añadirá la tendencia en cuanto a cuántos son los nuevos deudores en 2022 en comparación con 2021.

4. Actualización del abogado.

Manuel Sánchez informó que está trabajando en lo siguiente:

- Informe sobre los cambios en la Ley de Propiedad Horizontal que estará listo la próxima semana.
- Informe sobre las relaciones entre propietarios e inquilinos que estará listo la próxima semana.



- Informe sobre la recopilación de normas internas y propuesta para presentar a los vecinos en las Juntas Generales Anuales de los Edificios en 2023 que estará listo a finales de noviembre de 2022.

5. Reunión de la oficina de información (Quiosco).

Hubo una reunión con los voluntarios del centro de información sobre diferentes elementos que necesitan ser mejorados o reparados para poder continuar con el servicio que están dando a los propietarios.

- a. Rampa.
- b. Máquina de aire acondicionado.
- c. Limpieza profunda.
- d. Reparación de tejados.
- e. Problemas de desagüe.

Un experto (arquitecto) visitó el centro de información y confirmó que su estructura no tiene ningún problema. Se somete a votación de la Junta la cuestión de emprender acciones para hacer frente a todas las reparaciones y todos acuerdan por unanimidad seguir adelante con ello. Se pedirán 3 presupuestos para cada uno de los trabajos para cumplir con la política de licitación.

Se ha sugerido que el centro de información sea gestionado por la tarde por las empresas locales que se dedican a la comercialización y venta de las propiedades en el Resort. A cambio de ello, las empresas pagarán a la comunidad una tarifa acordada.

6. Administración de HRGR - Reorganización del personal.

- a. **Auditor externo para revisar las cuentas de la comunidad:** la empresa contratada (AUDITORES Y CONTABLES, S.L.P.) está trabajando en la revisión de las cuentas de 2021. Revisarán todos los



procesos que se han heredado de los anteriores administradores de la comunidad y que se han seguido, para confirmar si son correctos o no. Si no lo son, se llevarán a cabo los cambios correspondientes. La empresa elaborará un informe en ambos idiomas y lo enviará a los propietarios una vez que esté listo. Todavía no hay fecha para la entrega del informe.

b. Mejora del sistema de informes del software. El contrato ha comenzado.

7. Actualización de proyectos.

a. ¿Qué proyectos debemos suspender?

- **Jardinería:** la forma de gestionar el contrato está cambiando. Se basará más en KPI (ICD - Indicadores Clave de Desempeño)
- **Urbit App:** El relanzamiento de la aplicación pasa a manos del equipo de autoadministración.
- **El cambio climático:**

- o **Agua de los tejados de los edificios:** No es viable depositar el agua ya que la cantidad de agua recogida nunca sería suficiente para regar los jardines y la ley española establece que toda el agua de lluvia, si se almacena, necesita autorización para su posterior uso.

Además, el coste de la instalación de los canalones y las bajantes, el mantenimiento y los depósitos de almacenamiento sería de aproximadamente 750.000€ para los 78 edificios. De los 750.000€, 150.000€ serían el mantenimiento anual de la instalación para los 20.000 metros cúbicos de agua que se podrían recoger de promedio en un año. Según la precipitación media registrada en la estación meteorológica de



San Javier. La cantidad de agua necesaria para regar los jardines actuales en un año es de 200.000 metros cúbicos.

- **Agua de un embalse:** Para construir un embalse hay que tener en cuenta diferentes factores como dónde se va a construir, cuánto va a costar, de dónde va a salir el agua para llenarlo, etc. Aparte de eso, la ley española establece que toda el agua de lluvia, si se almacena, necesita autorización para su uso.
- **Paneles solares:** El importe inicial de 130.000 euros estaba previsto en base a un proyecto de amortización, por lo que la Junta Directiva ha decidido detener el proyecto con efecto inmediato.
- **Puntos de recarga para coches eléctricos en las zonas comunes del exterior de los edificios:** La Junta Directiva se va a dirigir a varias empresas de suministro eléctrico para comprobar la viabilidad de instalar sus puntos de recarga en los Resorts.

- **Mantenimiento general:**

- **Reparación del muro de El Casón:** el dinero se incluyó en el presupuesto de años anteriores, por lo que el plan es reiniciar el proceso con el Ayuntamiento de Murcia con la esperanza de tenerlo hecho en 2023.

8. Actualización del presupuesto a 30.09.2022. (El mes de septiembre se cerró con el aumento del 9% del IPC - Índice de Precios al Consumo).

La actualización del presupuesto aún no está finalizada, ya que habrá más detalles disponibles que en años anteriores.

El Gobierno español ha confirmado que el aumento del IPC (Índice de Precios al Consumo) a finales de septiembre es del 9%.



a. Partidas para el presupuesto de 2023.

Se pide a los presidentes de fase que revisen el Resort y envíen un correo electrónico a Pepa Pérez con todo lo que consideren que hay que hacer e incluir en el presupuesto de 2023.

Desde el inicio de la reunión se ha informado a la Junta Directiva que Paul Sawyers ha retirado su apoyo. Hace aproximadamente 2 meses Paul pidió al Presidente del Resort y al Director del Resort que confirmaran que estaba cubierto por el seguro para su asesoramiento. Nos pusimos en contacto con la compañía de seguros, que nos informó de que no era posible ya que no era un empleado ni formaba parte de la Junta Directiva.

De acuerdo con las actas anteriores, podemos confirmar que la empresa AUDITORES Y CONTABLES, S.L.P. continúa con una revisión financiera de las cuentas y los procesos que seguimos para ser claros y transparentes. A la luz de la comunicación de Paul Sawyers, buscaremos un contrato formal con esta empresa para que sea nuestro asesor.

Al inicio del actual mandato del Presidente del Resort, solicitó ver un plan financiero a 5/10 años. No había ninguno. Paul Sawyers elaboró una plantilla para que la utilizáramos y todavía estamos completando la plantilla que se compartirá con los propietarios como nunca antes.

Nos gustaría dar las gracias a Paul Sawyers por su tiempo, ayuda y apoyo prestado.

9. Paisajismo.

Se explicó cómo se procedería con la votación en las próximas Juntas Generales Extraordinarias:

- **Fase 1 - 17 edificios** tienen la oportunidad de votar por uno de los tres (3) diseños presentados. Una vez celebradas las Juntas Generales Extraordinarias, se hará un



recuento de cuántos edificios han votado a favor de cada diseño presentado. El Presidente de la fase asistirá a una reunión de la Junta Directiva en la que votará en función de la respuesta de los 17 edificios de su fase.

- **Fase 2 - 15 edificios** tienen la oportunidad de votar por uno de los tres (3) diseños presentados. Una vez celebradas las Juntas Generales Extraordinarias, se hará un recuento de cuántos edificios han votado a favor de cada diseño presentado. El Presidente de la fase asistirá a una reunión de la Junta Directiva en la que votará en función de la respuesta de los 15 edificios de su fase.

- **Fase 3 - 7 edificios** tienen la oportunidad de votar por uno de los tres (3) diseños presentados. Una vez celebradas las Juntas Generales Extraordinarias, se hará un recuento de cuántos edificios han votado a favor de cada diseño presentado. El Presidente de la fase asistirá a una reunión de la Junta Directiva en la que votará en función de la respuesta de los 7 edificios de su fase.

- **Fase 4 - 9 edificios** tienen la oportunidad de votar por uno de los tres (3) diseños presentados. Una vez celebradas las Juntas Generales Extraordinarias, se hará un recuento de cuántos edificios han votado a favor de cada diseño presentado. El Presidente de la fase asistirá a una reunión de la Junta Directiva en la que votará en función de la respuesta de los 9 edificios de su fase.

- **Fase 5A - 5 edificios** tienen la oportunidad de votar por uno de los tres (3) diseños presentados. Una vez celebradas las Juntas Generales Extraordinarias, se hará un recuento de cuántos edificios han votado a favor de cada diseño presentado. El Presidente de la fase asistirá a una reunión de la Junta Directiva en la que votará en función de la respuesta de los 5 edificios de su fase.



- **Fase 5B - 8 edificios** tienen la oportunidad de votar por uno de los tres (3) diseños presentados. Una vez celebradas las Juntas Generales Extraordinarias, se hará un recuento de cuántos edificios han votado a favor de cada diseño presentado. El Presidente de la fase asistirá a una reunión de la Junta Directiva en la que votará en función de la respuesta de los 8 edificios de su fase.

- **Fase 6 - 4 edificios** tienen la oportunidad de votar por uno de los tres (3) diseños presentados. Una vez celebradas las Juntas Generales Extraordinarias, se hará un recuento de cuántos edificios han votado a favor de cada diseño presentado. El Presidente de la fase asistirá a una reunión de la Junta Directiva en la que votará en función de la respuesta de los 4 edificios de su fase.

- **Fase 7 - 13 edificios** tienen la oportunidad de votar por uno de los tres (3) diseños presentados. Una vez celebradas las Juntas Generales Extraordinarias, se hará un recuento de cuántos edificios han votado a favor de cada diseño presentado. El Presidente de la fase asistirá a una reunión de la Junta Directiva en la que votará en función de la respuesta de los 13 edificios de su fase.

Una vez finalizadas las Juntas Generales Extraordinarias de los edificios, y que cada edificio haya indicado su preferencia de diseño, si una fase obtiene un empate de edificios votando por 2 diseños diferentes, el Presidente de la fase se apoyará en el coeficiente **de cada edificio** (el coeficiente de cada edificio es el porcentaje en que cada edificio participa en la fase correspondiente) para presentar una decisión a la Junta Directiva en nombre de su fase.

La estructura de voto de la Junta Directiva está basada en las fases, y el acuerdo de la Junta Directiva se basa en la doble mayoría: porcentaje y miembros. Cada presidente de fase representa a su fase, y vota con su coeficiente (el coeficiente de cada fase es el porcentaje en que cada fase participa en la Comunidad General).



Para una mejor comprensión, a continuación, se muestra el coeficiente (porcentaje) de cada fase en la Comunidad General.

Phase / Fase	Coefficient / Percentage in the GC Coeficiente - Porcentaje en la CG
Phase 1 / Fase 1	20,50
Phase 2 / Fase 2	17,90
Phase 3 / Fase 3	9,10
Phase 4 / Fase 4	10,70
Phase 5A / Fase 5A	7,17
Phase 5B / Fase 5B	9,90
Phase 6 / Fase 6	5,31
Phase 7 / Fase 7	15,30
Total Phases / Fases	95,88
Parcela C1 *	4,04
Parcela C2 **	0,02
Parcela C3 **	0,04
Parcela C4 ***	0,02
TOTAL	100,00

* Parcela C1 - El Casón

** Parcelas C2 y C3 – El edificio de la entrada al Resort.

*** Parcela C4 - Pequeña parcela situada en la zona deportiva.

En cuanto a la periodicidad del pago de la derrama (mensual o trimestral), se hará según el voto mayoritario de cada edificio. Así, se adaptará a la votación de los propietarios en cada edificio.

Para aquellos edificios que no voten por una frecuencia de pago de la derrama, la Junta ha decidido que sea mensual.



La comunidad todavía debe a STV 79.000€ por los trabajos de jardinería realizados en 2018. No es una cantidad que la comunidad esté reteniendo sino parte de la amortización de los trabajos ya realizados. La comunidad les ha pedido que incluyan el importe en el nuevo contrato de 3 años. Una (1) de las razones por las que no se renovó el contrato es por el cambio en el proyecto de paisajismo, y, por tanto, el trabajo contratado se reducirá año tras año durante los 3 años siguientes.

El coste del nuevo contrato en 2023 habría sido un reflejo del anterior contrato con STV en cuanto a los costes de los trabajadores, ya que cada año se añade el incremento del IPC y del convenio de los trabajadores. El coste de hace 5 años no es el coste de hoy. Vea a continuación un gráfico con el aumento.

	2018	2019	2020	2021	2022
GENERAL COMMUNITY & EUCC					
Gardening - GC/ JARDINERIA - GC	275.596 €	290.260 €	301.639 €	297.484 €	311.206 €
Gardening - LA/ JARDINERIA - EUCC	74.991 €	78.981 €	82.139 €	80.946 €	84.680 €
Rubbish Collection & Street Cleaning/Basura y Limpieza Viaria - EUCC	172.205 €	169.325 €	172.699 €	171.349 €	180.133 €

10. Compartir información.

Es importante que todo el mundo recuerde las normas sobre protección de datos y que, si el propietario le ha dado permiso, puede compartir esa dirección de correo electrónico. Si no le han dado permiso, está infringiendo la ley.

La Junta Directiva debatió sobre el intercambio de cierta información y la variación de los informes analíticos que se distribuyen a los que no son miembros de la Junta Directiva. La Junta decidió, por mayoría de los asistentes y representados (voto por delegación), que había suficiente cualificación en la Junta para llevar a cabo ciertas funciones de forma interna. Hubo un voto en contra y 2 abstenciones. La Junta desea agradecer a Ron Locke el tiempo y el esfuerzo que ha dedicado a lo largo de los años al proceso de recopilación y análisis de los datos anteriores.



11. Elementos de las fases.

a. Parada de autobús cubierta en el exterior de HR.

La Junta acordó presentar una solicitud al Ayuntamiento de Murcia. Será sin coste alguno para los propietarios.

b. Coste de las líneas blancas: por qué los propietarios deben pagar dos veces por ellas.

Tras revisar las actas de las anteriores Juntas Directivas no hay ninguna referencia a las líneas blancas, ni se ha encontrado ningún documento del Ayuntamiento que autorice el cambio. La única referencia a las líneas es a las líneas amarillas que se discutió en una reunión de la Junta Directiva de fecha 27.4.2021. El reciente cambio de las líneas blancas se decidió en base a la información disponible para cumplir con la normativa del Proyecto de Infraestructuras del Resort.

¿Quiere plazas de aparcamiento en la Fase 6?

Hubo un debate sobre las plazas de aparcamiento en la Fase 6 y sobre lo que debería hacerse en el futuro, ya sea presentar un permiso de planificación para nuevas plazas con el nuevo diseño o mantener la calle tal y como está construida. Las plazas de aparcamiento nunca formaron parte de los planes originales de Polaris World o HR. Se realizó una votación y la mayoría votó a favor de mantener la calle en su estado original con 3 votos a favor de la zona de aparcamiento, 4 en contra de cambiar el estado original de la calle y 1 abstención.

c. Plantas eliminadas en Jengibre 1 y Romero 5.

Debido al nuevo proyecto de paisajismo, la Junta acordó esperar hasta que se complete la primera etapa y revisar este punto después.



12. Ruegos y preguntas.

- **Área deportiva:** Alguien de la Junta Directiva visitará la zona y elaborará un informe sobre los elementos que hay que mantener para el mantenimiento de la zona con el objetivo de tomar medidas antes de fin de año.
- **Mesa de Ping Pong exterior:** Se hará el pedido antes de fin de año.
- **Cámaras de video vigilancia en el edificio:** Es posible tener cámaras instaladas en las zonas comunes del edificio. Para ello, es necesario convocar una Junta General de Propietarios. La mayoría necesaria para aprobar la instalación es de 3/5 de los propietarios asistentes y representados y 3/5 del **coeficiente de los apartamentos** (porcentaje en el que participa cada apartamento en el edificio).
- **Accesibilidad universal:** Debido a la disposición del Resort es imposible llegar a El Casón sin ayuda de otra persona. La comunidad ha buscado asesoramiento legal y ha confirmado que la ley aplicable a la accesibilidad universal exige que haya un acceso básico para las personas con problemas de movilidad.

La Junta ha acordado obtener presupuestos para facilitar el acceso desde cualquier punto del Resort a las instalaciones necesarias como el supermercado, El Casón, etc.

Todavía no hay avances en cuanto a los aseos para personas con problemas de movilidad de El Casón.
- **Asociación para el Agua de Riego** - la primera reunión con los representantes de cada Resort tendrá lugar la semana del 14.11.2022.
- **Área para perros:** tras la presentación de la propuesta a la Junta Directiva, ésta acordó que no es viable. Fue una decisión unánime.



13. Lectura y aprobación del acta:

Una vez finalizada la reunión, se revisó el acta de ésta, y fue aprobada por los asistentes.

La reunión terminó a las 17.23 horas del miércoles 2 de noviembre de 2022.